

TRIBUNALE DI BRESCIA

Sezione Spec. Impresa

* * *

Fallimento N. 34/2020

con sede in Bedizzole via benaco n

Giudice Delegato **Dott. Stefano Franchioni**

Curatore: **Dott. Giorgio Salvinelli**

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Allegati

Allegato A: relazione fotografica

Allegato B: visure catastali, mappe e planimetrie catastali, schizzi di rilievo.

Allegato C: ipoteche – contratti affitto – preliminare compravendita

Allegato D: pratiche edilizie e relazione amianto.

Brescia, 03 maggio 2021

Ing. Alessandro Poli



Indice.

0) PREMESSA E QUESITO	3
1) Metodo di stima degli immobili.....	4
2) Individuazione catastale	5
A) Immobili siti nel Comune di Bedizzole (Brescia) - Complesso industriale con palazzina uffici. [quota proprietà pari ad 1/1: in sola nuda proprietà ad eccezione mapp. 48 in piena proprietà].....	6
B) Immobili siti nel Comune di Bedizzole (Brescia) - Palazzina adibita a salone espositivo e abitazioni [quota proprietà pari ad 1/1: in sola nuda proprietà].....	9
C) Immobili siti nel Comune di Bedizzole (Brescia) - Fabbricato ad uso artigianale. [quota proprietà pari ad 1/2].....	11
D) Immobili siti nel Comune di Bedizzole (Brescia) - Fabbricato ad uso ristorazione ed area limitrofa [quota proprietà pari ad 1/1]	12
E) Immobili siti nel Comune di Calvagese della Riviera (Brescia) Destinazione Artigianale e terreno. [quota proprietà pari ad 1/1 - piena proprietà]	13
F) Immobile sito nel Comune di Bedizzole (Brescia) - Terreno agricolo [quota proprietà pari ad 1/2].....	14
G) Immobili sito nel Comune di Bedizzole (Brescia) - terreni [quota proprietà pari ad 1/2]	14
H) Immobili sito nel Comune di Bedizzole (Brescia) - Terreni inglobati nella strada provinciale [quota proprietà pari ad 1/2]	17
3 CARICHI PREGIUDIZIEVOLI – ISCRIZIONI – IPOTECHE – ATTI DI PROVENIENZA.....	19
4 Descrizione immobili, Pratiche edilizie, strumenti urbanistici, calcolo superfici commerciali e giudizio di stima:	26
4.1 A) Immobili siti nel Comune di Bedizzole (Brescia) - Complesso industriale con palazzina uffici. [quota proprietà pari ad 1/1: in sola nuda proprietà ad eccezione mapp. 48 in piena proprietà].....	26
Ipotesi suddivisione in Lotti.	56
4.2. B) Immobili siti nel Comune di Bedizzole (Brescia) - Palazzina adibita a salone espositivo e abitazioni [quota proprietà pari ad 1/1: in sola nuda proprietà].....	60
4.3 C) Immobili siti nel Comune di Bedizzole (Brescia) - Fabbricato ad uso artigianale. [quota proprietà pari ad 1/2].....	69
4.4 D) Immobili siti nel Comune di Bedizzole (Brescia) - Fabbricato ad uso ristorazione ed area limitrofa [quota proprietà pari ad 1/1]	73
4.5 E) Immobili siti nel Comune di Calvagese della Riviera (Brescia) Destinazione Artigianale e terreno. [quota proprietà pari ad 1/1 - piena proprietà]	76
4.5 F) Immobile sito nel Comune di Bedizzole (Brescia) - Terreno agricolo [quota proprietà pari ad 1/2].....	85
4.6 G) Immobili siti nel Comune di Bedizzole (Brescia) - terreni [quota proprietà pari ad 1/2] ed immobili H) Immobili sito nel Comune di Bedizzole (Brescia) - Terreni inglobati nella strada provinciale [quota proprietà pari ad 1/2].....	88
5.0 Tabella riassuntiva stima immobili.....	89

0) PREMESSA E QUESITO

Il sottoscritto ing. Alessandro Poli, con studio in Via S. Zeno n. 35, 25124 Brescia C.F. PLOLSN70B09B157S, nominato estimatore, stende la seguente relazione di stima.

Come meglio riportato nella presente la soc. _____ è proprietaria di più immobili.

A seguito dell'incarico il sottoscritto procedeva ad acquisire la documentazione necessaria, di tipo ipotecario, catastale e urbanistica; effettuava ispezione agli immobili e si procurava gli elementi documentali per la stima dei beni.

In seguito alle ricerche ipotecarie ed alle ricerche catastali risultano intestati immobili alla soc s.r.l. _____

A seguito dell'incarico il sottoscritto procedeva ad acquisire la documentazione necessaria al fine della valutazione degli immobili ed ad effettuare i relativi sopralluoghi presso gli immobili.

Si fa presente che la soc. _____ ha mutato la denominazione e/o ragione sociale, precedentemente _____

Pertanto al fine di rilevare le ipoteche gravanti sugli immobili il sottoscritto ha proceduto alla ricerca delle ipoteche stesse tramite il codice fiscale _____

_____ e, se necessario, anche tramite la visura diretta per immobile.

Il sottoscritto ha effettuato gli opportuni sopralluoghi presso gli immobili, eseguendo anche un rilievo di massima degli stessi (ved. schizzi di rilievo).

Il sottoscritto ha effettuato le ricerche catastali sia nelle visure che nelle mappe che nelle planimetrie e le ha prelevate dall'Agenzia delle Entrate - Territorio, riportate negli allegati.

Il sottoscritto durante i sopralluoghi degli immobili ha effettuato alcune misure di massima al fine di valutare le superfici commerciali e/o la consistenza degli immobili stessi. Il sottoscritto, al fine di valutare la superficie ha effettuato il calcolo di massima delle superfici tramite le planimetrie catastali, visure, ecc. e tramite le planimetrie di progetto, ove presenti e tramite il rilievo di massima effettuato dal sottoscritto. Si fa presente che le superfici utilizzate al fine della stima economica sono quelle commerciali.

Si sono visionate le pratiche edilizie inerenti l'edificazione degli immobili che è stato possibile reperire presso le Pubbliche Amministrazioni.

1) Metodo di stima degli immobili.

Il sottoscritto ai fini estimativi si è avvalso della pubblicistica di settore, del listino dei valori degli immobili, dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, listini OMI, delle fonti in loco, da quotazioni riportate sui quotidiani e da indagini di mercato.

Si fa presente e si sottolinea che, come ben risaputo, la crisi economica ha interessato anche la crisi dell'edilizia che ne ha determinato una diminuzione dei prezzi di vendita.

Inoltre, aspetto altrettanto risaputo, l'offerta di immobili è nettamente superiore alla domanda degli stessi.

Come meglio specificato oltre parte degli immobili sono in nuda proprietà.

Per tali immobili l'usufrutto ad oggi è di proprietà del sig.

In alcuni immobili è stata riscontrata irregolarità urbanistica e catastale e, in alcuni casi, presenza di amianto. Ove non espressamente riportato la valutazione economica è stata stesa tenendo in considerazione tali aspetti.

Ove non espressamente riportato le parti comuni e le aree comuni di pertinenza sono comprese nella stima economica.

La stima è stata stesa in considerazione anche dei seguenti aspetti:

- per quello riportato nella seguente relazione;
- posizione e luogo di ubicazione degli immobili;
- caratteristiche costruttive e tipologiche degli immobili;
- anno di costruzione, dimensioni e contesto ambientale;
- viabilità e servizi, parcheggi ed area a verde;
- documentazione catastale;
- documentazione che è stato possibile reperire e qui allegata o citata;
- prescindendo da eventuali pesi ipotecari;
- considerando eventuali servitù;
- eventuali parti comuni;
- problematiche urbanistiche;
- considerato il periodo di crisi che ha colpito anche l'edilizia;

2) Individuazione catastale

Sono state effettuate ricerche catastali (visure, planimetrie, estratti mappa, ecc.) tramite i nominativi, il Codici fiscali, ecc., ampliata per omocodice, e tramite le visure dirette per immobile, per mappale, ecc. sia al catasto terreni che al catasto fabbricati.

Si sono effettuate ricerche catastali nell'intera Provincia di Brescia ed livello nazionale, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati e ne è emerso che risultano catastalmente intestati i seguenti immobili

A) Immobili siti nel Comune di Bedizzole (Brescia) - Complesso industriale con palazzina uffici. [quota proprietà pari ad 1/1: in sola nuda proprietà ad eccezione mapp. 48 in piena proprietà]



Gli immobili sono identificati al catasto fabbricati, foglio 15:

Immobili A1)

- N.C.T., mapp. 278, sub. 4, Categoria area urbana, Classe -, Consistenza 1230mq -, Rendita-;
- N.C.T., mapp. 200 sub. 5 - mapp. 278 sub. 10, Categoria D/1, Classe -, Consistenza -, Rendita 2'282,74 euro;
- N.C.T., mapp. 200 sub. 6, Categoria D/1, Classe -, Consistenza -, Rendita 4'493,18 euro;
- N.C.T., mapp. 200 sub. 7, Categoria D/1, Classe -, Consistenza -, Rendita 5'567,41 euro;
- N.C.T., mapp. 200 sub. 8, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 26 vani Sup. Catastale 659mq, Rendita 4'095,50 euro;
- N.C.T., mapp. 200 sub. 9, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 5.5 vani Sup. Catastale 104 mq, Totale escluse aree scoperte: 104mq, Rendita 426,08 euro;
- N.C.T., mapp. 47 sub. 4 - mapp. 199 - mapp. 200 sub. 10, Categoria D/1, Classe -, Consistenza -, Rendita 1'642.33 euro;
- N.C.T., mapp. 47 sub. 5 - mapp. 200 sub. 11 - mapp. 278 sub. 6, Categoria D/1, Classe -, Consistenza -, Rendita 5'567.41 euro;

- N.C.T., mapp. 47 sub. 6 - mapp. 200 sub. 12 - mapp. 278 sub. 7, Categoria D/1, Classe -, Consistenza -, Rendita 1'394.43 euro;
- N.C.T., mapp. 47 sub. 7 - mapp. 200 sub. 13 - mapp. 278 sub. 8, Categoria D/1, Classe -, Consistenza -, Rendita 3'914.74 euro;
- N.C.T., mapp. 47 sub. 8 - mapp. 200 sub. 14 - mapp. 278 sub. 9, Categoria D/1, Classe -, Consistenza -, Rendita 2'200.11 euro;

**Per tali unità la quota di proprietà
proprietà. Usufrutto per 1/1 al sig.**

è pari ad 1/1 della sola nuda

Immobili A2)

- N.C.T., mapp. 48, Categoria D/1, Classe -, Consistenza -, Rendita 15'586.67 euro;

Per tale unità la quota di proprietà della

. è pari ad 1/1 (piena proprietà).

Note ed osservazioni:

- nel mapp. 200 sub. 5 si è riscontrata difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali riguardo la presenza di tramezzature-divisori in sito non presenti;
- nel mapp. 200 sub. 6 si è riscontrata difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali riguardo la presenza di tramezzature-divisori in sito non presenti;
- nel mapp. 200 sub. 7 si è riscontrata difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali riguardo la presenza di tramezzature-divisori in sito non presenti; Nella parte sud non corrispondono le tramezzature. Non è presente nella planimetria catastale il locale uffici;
- nel mapp. 200 sub. 8 si è riscontrata difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali riguardo la presenza di tramezzature-divisori e geometria e numero locali. Inoltre alcuni locali rientrano di fatto in altri subalterni (es. nel sub. 9);
- nel mapp. 200 sub. 9 si è riscontrata difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali riguardo la presenza di tramezzature-divisori e geometria e numero locali. Inoltre alcuni locali rientrano di fatto in altri subalterni (es. nel sub. 8);

- nel mapp. 47/4-199-200/10 si è riscontrata difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali riguardo la presenza di tramezzature-divisori;
- nel mapp. 47/5-200/11-278/6 si è riscontrata difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali riguardo la presenza di tramezzature-divisori, presenza di tettoia metallica non rappresentata in planimetria, difformità tettoie esterne;
- nel mapp. 47/6-200/12-278/7 si è riscontrata difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali riguardo la presenza di tramezzature-divisori, difformità zona bagni, ecc.;
- nel mapp. 47/7-200/13-278/8 si è riscontrata difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali riguardo la presenza di tramezzature-divisori, ecc. Parte della tettoia esterna rappresentata ad oggi non è presente;
- nel mapp. 48 si è riscontrata difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali riguardo la presenza di tramezzature-divisori, numero locali, ecc. e presenza di tettoia metallica non rappresentata in planimetria;

Si fa presente che alcune aperture del complesso edilizio in oggetto sono difformi rispetto a quanto indicato in planimetria catastale.

Si necessita di aggiornamento catastale.

B) Immobili siti nel Comune di Bedizzole (Brescia) - Palazzina adibita a salone espositivo e abitazioni [quota proprietà pari ad 1/1: in sola nuda proprietà]



Gli immobili sono identificati al catasto fabbricati, foglio 15:

- N.C.T.,mapp. 267, sub. 10, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 8 vani, Rendita 1'260,16 euro;
- N.C.T.,mapp. 267, sub. 11, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 5.5 vani, Sup.Totale = 169mq, Totale escluse aree scoperte: 169 mq, Rendita 426.08 euro;
- N.C.T.,mapp. 267, sub. 12, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6.5 vani, Sup.Totale = 117mq, Totale escluse aree scoperte: 117 mq,Rendita 503.55 euro;
- N.C.T.,mapp. 267, sub. 13, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6 vani, Sup.Totale = 107mq, Totale escluse aree scoperte: 107 mq,Rendita 464.81 euro;
- N.C.T.,mapp. 267, sub. 14, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6 vani, Rendita 464.81 euro;

Note ed osservazioni:

-mapp. 267/10 (salone espositivo piano terra e parte interrato). Non corrispondono le planimetrie catastali con lo stato di fatto per differente rappresentazione di tramezzature e disposizione locali.

C) Immobili siti nel Comune di Bedizzole (Brescia) - Fabbricato ad uso artigianale. [quota proprietà pari ad 1/2]



Gli immobili sono identificati al catasto fabbricati, foglio 7:

- N.C.T., mapp. 297, sub. 9, Categoria D/7, Classe -, Consistenza -, Rendita 3'106,00 euro;
- N.C.T., mapp. 297, sub. 2, area urbana, consistenza 69mq;

Note ed osservazioni:

- nella planimetria catastale non è riportata la struttura interna a destinazione bagno posta sul lato nord-est (di dimensioni esterne pari a circa 2.18x3.15m);
- nella planimetria catastale non è riportata l'ampio soppalco-scaffalatura metallica presente di circa 205mq. Si considera removibile tale manufatto.

Si necessita di aggiornamento catastale.

La quota di proprietà della **è pari ad 1/2.**

D) Immobili siti nel Comune di Bedizzole (Brescia) - Fabbricato ad uso ristorazione ed area limitrofa [quota proprietà pari ad 1/1]



L' immobile è identificato al foglio 10:

- Catasto fabbricati: N.C.T., mapp. 127, Categoria C/1, Classe 6 , Consistenza mq. 153,00, superficie catastale 251mq, Rendita 2'307,32 euro;
- Catasto terreni: NTC, mapp. 120 Qualità e classe Vigneto 1, sup. 220mq, Reddito Dominicale euro 3,25 reddito agrario 1,46 euro.

Note ed osservazioni:

Dai rilievi eseguiti è emerso che:

- nella planimetria catastale al piano terra non è riportato l'ingresso esterno alla cucina , la bussola d'entrata principale e la chiusura del passaggio a nord tra il locale ristorazione e la sala da pranzo, al piano primo il locale pluriuso ha altezza ml. 2,70 e non ml. 4,40, all' interrato è segnata una finestra non presente .

Si necessita di aggiornamento catastale.

La quota di proprietà è pari ad 1/1.

E) Immobili siti nel Comune di Calvagese della Riviera (Brescia) Destinazione Artigianale e terreno. [quota proprietà pari ad 1/1 - piena proprietà]



Gli immobili sono identificati al foglio 14:

Catasto fabbricati:

- N.C.T., mapp. 230, sub. 13, Categoria D/7, Consistenza - Rendita 1'090,00 euro;
- N.C.T., mapp. 230, sub. 17, Categoria D/7, Consistenza - Rendita 1'000,00 euro;
- N.C.T., mapp. 230, sub. 18, Categoria D/7, Consistenza - Rendita 47,00 euro;

Si fa presente che il sub. 6 rappresenta la cabina elettrica.

Si fa presente che il sub. 15, area cortiliva di ingresso, rappresenta bene comune non censibile

Catasto terreni:

NTC, mapp. 322 Qualità e classe Seminativo 4, sup. 81mq, rendita dominicale 0,36 euro Agrario 0,42 euro.

La quota di proprietà è pari ad 1/1.

F) Immobile sito nel Comune di Bedizzole (Brescia) - Terreno agricolo [quota proprietà pari ad 1/2]

L'immobile è identificato al catasto terreni, foglio 7:

- N.C.T., mapp. 337, semin. irriguo Classe 3, superficie 1230 mq, Reddito Dominicale 6.03 euro, Agrario 10.16 euro;

La quota di proprietà della Magri s.r.l. è pari ad 1/2.



G) Immobili sito nel Comune di Bedizzole (Brescia) - terreni [quota proprietà pari ad 1/2]

Gli immobili sono identificati al catasto terreni, foglio 7:

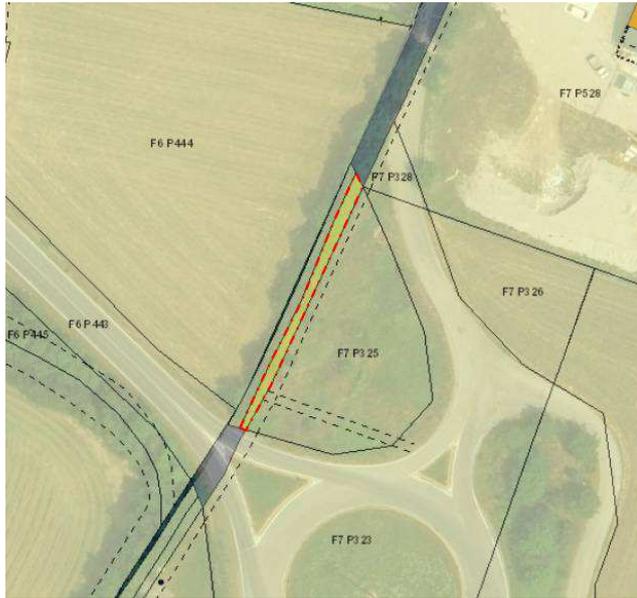
- N.C.T., mapp. 205, seminativo, Classe 4, superficie 220 mq, Reddito Dominicale 0.97 euro, Agrario 1.14 euro;
- N.C.T., mapp.383, relit strad., Classe -, superficie 190 mq, Reddito Dominicale - , Agrario -;

- N.C.T., mapp. 325, semin. irriguo arb. Classe 3, superficie 1'350 mq, Reddito Dominicale 7.32 euro, Agrario 11.85 euro;
- N.C.T., mapp.381, relit strad., Classe -, superficie 128 mq, Reddito Dominicale - , Agrario -;

La quota di proprietà della **è pari ad 1/2.**



Mapp. 205



Mapp. 381

Note ed osservazioni:

Trattasi di terreni, di fatto, privi di valore economico.

H) Immobili sito nel Comune di Bedizzole (Brescia) - Terreni inglobati nella strada provinciale [quota proprietà pari ad 1/2]

Gli immobili sono identificati al catasto terreni, foglio 7:

- N.C.T., mapp. 285, incolto produttivo, Classe 2, superficie 220 mq, Reddito Dominicale 0.03 euro, Agrario 0.01 euro;
- N.C.T., mapp. 336, semin. irriguo, Classe 3, superficie 650 mq, Reddito Dominicale 3.19 euro, Agrario 5.37 euro;



Mapp. 285



Mapp. 336

Note ed osservazioni:

Trattasi di reliquati stradali privi di valore economico.

La quota di proprietà della **. è pari ad 1/2.**

3 CARICHI PREGIUDIZIEVOLI – ISCRIZIONI – IPOTECHE – ATTI DI PROVENIENZA

Ufficio dell’Agenzia del Territorio
--

Sono state effettuate ricerche presso l’Ufficio dell’Agenzia del Territorio, a livello Nazionale, servizio di pubblicità Immobiliare delle Ispezioni Ipotecarie, tramite la denominazione ampliata per omocodice, tramite il codice fiscale e tramite gli immobili.

In allegato si riportano tutte le visure ipotecarie reperite.

Sono risultate formalità nella Conservatoria di Brescia Direzione Provinciale di BRESCIA, Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Atto di provenienza:

Gli immobili oggetto di perizia sono pervenuti alla soc. _____ tramite
TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/01/2020 - Registro Particolare 2301 Registro Generale 3610
Pubblico ufficiale FREDIANI SIMONE Repertorio 81791/35832 del 28/01/2020 ATTO TRA VIVI -
MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

Ipoteca:

ISCRIZIONE CONTRO del 13/05/2003 - Registro Particolare 5237 Registro Generale 23017
Pubblico ufficiale CALIENDO STEFANO Repertorio 48672 del 07/05/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Immobili siti in BEDIZZOLE(BS)

*Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 07/05/2003 Numero di repertorio 48672
Notaio CALIENDO STEFANO Codice fiscale CLN SFN 36A15 E955 V
Sede BRESCIA (BS)
Dati relativi all’ipoteca o al privilegio*

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da 175 CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Capitale € 2.000.000,00 *Tasso interesse annuo* 3.65% *Tasso interesse semestrale* -
Interessi - Spese € 1.500.000,00 *Totale* € 3.500.000,00
Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente -
Presenza di condizione risolutiva SI Durata 10 anni

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale BANCA INTESA MEDIOCREDITO S.P.A.
Sede MILANO (MI)
Codice fiscale 13300400150 *Domicilio ipotecario eletto* BRESCIA, VIA MORETTO
N.38/B
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di USUFRUTTO
Terzo datore SI
Per la quota di 1/1
Soggetto n. 2 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale .
Sede BEDIZZOLE (BS)
Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di NUDA PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Immobili

- N.C.T., mapp. 278, sub. 4, Categoria area urbana, Classe -, Consistenza 1230mq -, Rendita-;
- N.C.T., mapp. 200 sub. 5 - mapp. 278 sub. 10, Categoria D/1, Classe -, Consistenza -, Rendita 2'282,74 euro;
- N.C.T., mapp. 200 sub. 6, Categoria D/1, Classe -, Consistenza -, Rendita 4'493,18 euro;
- N.C.T., mapp. 200 sub. 7, Categoria D/1, Classe -, Consistenza -, Rendita 5'567,41 euro;
- N.C.T., mapp. 200 sub. 8, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 26 vani Sup. Catastale 659mq, Rendita 4'095,50 euro;

- N.C.T., mapp. 200 sub. 9, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 5.5 vani Sup. Catastale 104 mq, Totale escluse aree scoperte: 104mq, Rendita 426,08 euro;
 - N.C.T., mapp. 47 sub. 4 - mapp. 199 - mapp. 200 sub. 10, Categoria D/1, Classe -, Consistenza -, Rendita 1'642.33 euro;
 - N.C.T., mapp. 47 sub. 5 - mapp. 200 sub. 11 - mapp. 278 sub. 6, Categoria D/1, Classe -, Consistenza -, Rendita 5'567.41 euro;
 - N.C.T., mapp. 47 sub. 6 - mapp. 200 sub. 12 - mapp. 278 sub. 7, Categoria D/1, Classe -, Consistenza -, Rendita 1'394.43 euro;
 - N.C.T., mapp. 47 sub. 7 - mapp. 200 sub. 13 - mapp. 278 sub. 8, Categoria D/1, Classe -, Consistenza -, Rendita 3'914.74 euro;
 - N.C.T., mapp. 47 sub. 8 - mapp. 200 sub. 14 - mapp. 278 sub. 9, Categoria D/1, Classe -, Consistenza -, Rendita 2'200.11 euro;
-
- N.C.T.,mapp. 267, sub. 10, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 8 vani, Rendita 1'260,16 euro;
 - N.C.T.,mapp. 267, sub. 11, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 5.5 vani, Sup.Totale = 169mq, Totale escluse aree scoperte: 169 mq, Rendita 426.08 euro;
 - N.C.T.,mapp. 267, sub. 12, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6.5 vani, Sup.Totale = 117mq, Totale escluse aree scoperte: 117 mq,Rendita 503.55 euro;
 - N.C.T.,mapp. 267, sub. 13, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6 vani, Sup.Totale = 107mq, Totale escluse aree scoperte: 107 mq,Rendita 464.81 euro;
 - N.C.T.,mapp. 267, sub. 14, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6 vani, Rendita 464.81 euro;

Oltre a:

Immobile n. 28
Comune A729 - BEDIZZOLE (BS)
Catasto TERRENI
Foglio 15 Particella 200 Subalterno -
Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 68 are 9 centiare
Indirizzo VIA BENACO N. 101 N. civico -

Immobile n. 29
Comune A729 - BEDIZZOLE (BS)
Catasto TERRENI
Foglio 15 Particella 278 Subalterno -
Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 74 are 85 centiare
Indirizzo VIA BENACO N. 101 N. civico -

Immobile n. 30

Comune A729 - BEDIZZOLE (BS)
Catasto TERRENI
Foglio 15 Particella 47 Subalterno -
Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 6 are 24 centiare
Indirizzo VIA BENACO N. 101 N. civico –

Immobile n. 31
Comune A729 - BEDIZZOLE (BS)
Catasto TERRENI
Foglio 15 Particella 267 Subalterno -
Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 5 are 30 centiare
Indirizzo VIA BENACO N. 101 N. civico -

Immobile n. 32
Comune A729 - BEDIZZOLE (BS)
Catasto TERRENI
Foglio 15 Particella 199 Subalterno -
Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 48 centiare
Indirizzo VIA BENACO N. 101 N. civico -

Ipoteca:

ISCRIZIONE CONTROLLO del 04/11/2009 - Registro Particolare 10550 Registro Generale 46310
Pubblico ufficiale FREDIANI SIMONE Repertorio 67352/25845 del 28/10/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in BEDIZZOLE(BS)

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 28/10/2009 Numero di repertorio 67352/25845

Notaio FREDIANI SIMONE Codice fiscale FRD SMN 64H21 F839 Q

Sede BEDIZZOLE (BS)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale € 1.700.000,00 Tasso interesse annuo 2,5% Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese € 1.700.000,00 Totale € 3.400.000,00

Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente -

Presenza di condizione risolutiva - Durata 5 anni

Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

Unità negoziale n. 1

*Immobile n. 1
Comune A729 - BEDIZZOLE (BS)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana NCT Foglio 15 Particella 48 Subalterno -
Natura D1 - OPIFICI Consistenza -
Indirizzo VIA BENACO N. civico 101
Piano T*

Unità negoziale n. 2

*Immobile n. 1
Comune A729 - BEDIZZOLE (BS)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana NCT Foglio 15 Particella 200 Subalterno 5
Sezione urbana NCT Foglio 15 Particella 278 Subalterno 10
Natura D1 - OPIFICI Consistenza -
Indirizzo VIA BENACO N. civico 101
Piano T*

*Immobile n. 2
Comune A729 - BEDIZZOLE (BS)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana NCT Foglio 15 Particella 200 Subalterno 6
Natura D1 - OPIFICI Consistenza -
Indirizzo VIA BENACO N. civico 101
Piano T*

*Immobile n. 3
Comune A729 - BEDIZZOLE (BS)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana NCT Foglio 15 Particella 200 Subalterno 7
Natura D1 - OPIFICI Consistenza -
Indirizzo VIA BENACO N. civico 101
Piano T*

*Immobile n. 4
Comune A729 - BEDIZZOLE (BS)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana NCT Foglio 15 Particella 200 Subalterno 8
Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI Consistenza 26 vani
Indirizzo VIA BENACO N. civico 101
Piano T*

*Immobile n. 5
Comune A729 - BEDIZZOLE (BS)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana NCT Foglio 15 Particella 200 Subalterno 9
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO
CIVILE*

Consistenza 5,5 vani
Indirizzo VIA BENACO N. civico 101
Piano T

Immobile n. 6
Comune A729 - BEDIZZOLE (BS)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana NCT Foglio 15 Particella 47 Subalterno 4
Sezione urbana NCT Foglio 15 Particella 199 Subalterno -
Sezione urbana NCT Foglio 15 Particella 200 Subalterno 10
Natura D1 - OPIFICI Consistenza -
Indirizzo VIA BENACO N. civico 101
Piano T

Immobile n. 7
Comune A729 - BEDIZZOLE (BS)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana NCT Foglio 15 Particella 47 Subalterno 5
Sezione urbana NCT Foglio 15 Particella 200 Subalterno 11
Sezione urbana NCT Foglio 15 Particella 278 Subalterno 6
Natura D1 - OPIFICI Consistenza -
Indirizzo VIA BENACO N. civico 101
Piano T

Immobile n. 8
Comune A729 - BEDIZZOLE (BS)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana NCT Foglio 15 Particella 47 Subalterno 6
Sezione urbana NCT Foglio 15 Particella 200 Subalterno 12
Sezione urbana NCT Foglio 15 Particella 278 Subalterno 7
Natura D1 - OPIFICI Consistenza -
Indirizzo VIA BENACO N. civico 101
Piano T

Immobile n. 9
Comune A729 - BEDIZZOLE (BS)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana NCT Foglio 15 Particella 47 Subalterno 7
Sezione urbana NCT Foglio 15 Particella 200 Subalterno 13
Sezione urbana NCT Foglio 15 Particella 278 Subalterno 8
Natura D1 - OPIFICI Consistenza -
Indirizzo VIA BENACO N. civico 101
Piano T

Immobile n. 10
Comune A729 - BEDIZZOLE (BS)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana NCT Foglio 15 Particella 47 Subalterno 8
Sezione urbana NCT Foglio 15 Particella 200 Subalterno 14
Sezione urbana NCT Foglio 15 Particella 278 Subalterno 9
Natura D1 - OPIFICI Consistenza -
Indirizzo VIA BENACO N. civico 101

Piano T

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SOCIETA' PER AZIONI

Sede BRESCIA (BS)

Codice fiscale 03480180177 Domicilio ipotecario eletto BRESCIA, CORSO

MARTIRI DELLA

LIBERTA' N. 13

Relativamente a TUTTE le unità negoziali Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale

Sede BEDIZZOLE (BS)

Codice fiscale

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di NUDA PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Soaetto n. 2 In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di USUFRUTTO

Terzo datore SI

Per la quota di 1/1

Si fa presente che sussistono ulteriori due formalità:

- Ipoteca volontaria, ISCRIZIONE CONTRO del 02/04/1992 - Registro Particolare 1706 Registro Generale 11107 Pubblico ufficiale CALIENDO STEFANO Repertorio 35150 del 23/03/1992 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in BEDIZZOLE(BS)

- Ipoteca volontaria ISCRIZIONE CONTRO del 02/04/1992 - Registro Particolare 1707 Registro Generale 11108 Pubblico ufficiale CALIENDO STEFANO Repertorio 35152 del 23/03/1992 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in BEDIZZOLE(BS)

Essendo tali formalità del 1992 ossia più di 20 anni fa le si considerano estinte e/o cancellate.

N.B. in allegato si riportano tutte le formalità reperite.

4 Descrizione immobili, Pratiche edilizie, strumenti urbanistici, calcolo superfici commerciali e giudizio di stima:

4.1 A) Immobili siti nel Comune di Bedizzole (Brescia) - Complesso industriale con palazzina uffici. [quota proprietà pari ad 1/1: in sola nuda proprietà ad eccezione mapp. 48 in piena proprietà]



Gli immobili sono identificati al catasto fabbricati, foglio 15:

Immobili A1)

- N.C.T., mapp. 278, sub. 4, Categoria area urbana, Classe -, Consistenza 1230mq -, Rendita-;
- N.C.T., mapp. 200 sub. 5 - mapp. 278 sub. 10, Categoria D/1, Classe -, Consistenza -, Rendita 2'282,74 euro;
- N.C.T., mapp. 200 sub. 6, Categoria D/1, Classe -, Consistenza -, Rendita 4'493,18 euro;
- N.C.T., mapp. 200 sub. 7, Categoria D/1, Classe -, Consistenza -, Rendita 5'567,41 euro;
- N.C.T., mapp. 200 sub. 8, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 26 vani Sup. Catastale 659mq, Rendita 4'095,50 euro;

Descrizione immobili.

Gli immobili sono costituiti da complesso industriale-artigianale sito in Bedizzole in via Benaco n. 101.

Essi, come meglio specificato in seguito, sono composti da capannoni, uffici, appartamento, tettoie, area cortiliva, ecc.

Al complesso si accede dalla via pubblica (via Benaco) attraverso cancello perdonale e carraio che immette nell'area cortiliva.

Antistante l'area cortiliva, a sud del complesso, è ubicato il terreno mapp. 278 sub. 4 adibito a parcheggio.

Il complesso è perimetrato da recinzione e/o muri di confine nella parte est e nord. Ad ovest confina, senza recinzione (solamente in parte è presente una siepe), con mappale di proprietà terzi. A sud. è posta una recinzione a confine, sostanzialmente, con il mappale 278 sub.4.

Si fa presente che all'interno del complesso, nella zona sud, è ubicato il mappale 267 (palazzina esposizione ed abitazione) oggetto anch'esso di perizia di stima ma descritto in altro paragrafo. Si richiama che l'ingresso a tale mappale avviene dall'area cortiliva del complesso o dal mapp. 278 sub. 4 (parcheggio) o dai mappali ad ovest di proprietà terzi.

Ad oggi nel complesso si svolge, sostanzialmente, attività di lavorazione, produzione, confezionamento e stoccaggio materie prime e prodotto finito, ad eccezione di porzione affittata a terzi (ved, oltre).

Il complesso è stato realizzato nell'arco temporale che parte dagli anni '60 sino agli anni '90 ed inizio 2000.

Come meglio specificato oltre molte parti, le meno recenti, presentano copertura in amianto di superficie pari a circa 7'800mq, oltre porzione di tettoie.

Le tettoie esterne presentano copertura in amianto per superficie complessiva pari a circa 515mq.

Le parti più recenti presentano copertura in lamiera preverniciata.

Nella parte sud. è presente in copertura un impianto fotovoltaico (18,27 KWp + 18,27KWp), installato all'inizio del 2009, il cui costo complessivo ivato è pari a 206'000 euro circa.

Nella valutazione economica degli immobili si stima che ad oggi tale impianto valga circa il 30% del suo costo iniziale.

Sono presenti alcuni manufatti non autorizzati (tettoie esterne, ved. oltre).

Ad oggi è stata presentata la pratica CPI e si è in attesa del relativo sopralluogo da parte degli organi competenti. E' presente una raccolta di acque fuoriterra in acciaio.

Si fa presente che le superfici e le superfici commerciali sono riportate nel paragrafo giudizio di stima.

Il mapp. 200/5-278/10 (parte sud-ovest), di forma rettangolare, è costituito da struttura prefabbricata (travi e pilastri) e copertura costituita da travi prefabbricate di geometria ad "ali di gabbiano" e copertura a volte, con presenza di elementi trasparenti.

Le pareti perimetrali sono pressochè prefabbricate. I serramenti sono in ferro e vetro satinato. La pavimentazione è in battuto di cemento.

L'impianto di illuminazione è di tipologia tipicamente artigianale.

L'altezza interna è pari a 6.60m circa sotto trave e 7.10m circa in chiave degli elementi a volta.

Al capannone si accede attraverso un ingresso carraio e pedonale e dall'interno del complesso.

L'area cortiliva esterna (corte esclusiva) è sostanzialmente in terra-ghiaia.

Il mapp. 200/6, di forma rettangolare, è costituito da pilastri e struttura prefabbricata e copertura in parte costituito da travi prefabbricate a doppia pendenza (zona nord) ed in parte, a sud, a struttura curvilinea (a volta) in calcestruzzo con tiranti (catene) in acciaio.

La parte nord è suddivisa dalla parte sud da tramezzatura ed unite da ampio passaggio munito di battenti metallici.

Nella parte sud-ovest è presente un locale adibito a centrale termica, accessibile dall'esterno.

La pavimentazione è in battuto di cemento.

L'impianto di illuminazione è di tipologia tipicamente artigianale.

L'altezza interna è pari, nella zona nord, a 5.20m circa sotto trave e 5.7m circa al colmo; nella zona sud pari a circa 2.42m sotto trave longitudinali, 4.50m imposta volta, 6.5m chiave volta.

I serramenti sono in ferro con vetro satinato.

Si fa presente che tale porzione confina ed è di fatto collegato con il sub. 7, posto ad est.

Si fa presente che sulla copertura è presente (è costituita) materiale amianto.

Al capannone si accede attraverso un ingresso esterno e dall'interno del complesso.

Il mapp. 200/7 è costituito dalla parte nord, di forma rettangolare (capannone) e dalla porzione sud (spogliatoi, corridoi, servizi igienici, ecc.).

Il capannone è costituito da pilastri e struttura prefabbricata e copertura in parte costituito da travi prefabbricate a doppia pendenza (zona nord) ed in parte, centrale-sud, a struttura curvilinea (a volta) in calcestruzzo con tiranti (catene) in acciaio.

La parte nord è suddivisa dalla parte centro-sud da tramezzatura ed unite da passaggio munito di battenti metallici.

Nella parte centrale a nord è presente un locale adibito ad uffici costituito da pareti.

La pavimentazione dei capannoni è in battuto di cemento.

L'impianto di illuminazione è di tipologia tipicamente artigianale.

Sono presenti elementi per il riscaldamento di tipologia a areotermi.

L'altezza interna è pari, nella zona nord, a 5.20m circa sotto trave e 5.7m circa al colmo; nella zona centrale-sud pari a circa 2.42m sotto trave longitudinali, 4.50m imposta volta, 6.5m chiave volta. I serramenti sono in ferro con vetro satinato.

La parte sud è costituita da ambienti quali sostanzialmente gli spogliatoi e servizi igienici, locale mensa e corridoi di distribuzione oltre a locale ad uso ufficio.

Essi presentano pavimentazione in piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate.

I serramenti sono in legno a vetro semplice. I servizi igienici presentano per lo più sanitari tipo turca e tipici degli anni '70.

I soffitti sono piani e l'altezza interna è pari a circa 3m.

Le strutture sono sostanzialmente in calcestruzzo armato.

Gli impianti di illuminazione sono datati.

Si fa presente che sulla copertura è presente (è costituita) materiale amianto.

Il mapp. 200/8 è costituito dal piano terra e dal piano primo.

Il piano terra è composto da locali ad uso ufficio, corridoio di ingresso, zona archivio, ecc. e dal locale sala riunioni.

Essi di altezza interna pari a circa 3.1/3.2m presentano pavimenti in piastrelle, pareti intonacate e pitturate.

Il locale sala riunioni presenta finiture di medio-alto livello.

Al piano superiore si accede attraverso il corridoio e la scala interna ed è ad uso uffici.

Esso, di forma pressochè rettangolare, è composto da stanze ad uso ufficio, sala riunioni, corridoi di distribuzione e bagni con il relativo antibagno.

I locali presentano soffitto piano di altezza interna pari a circa 3.05m.

Le pareti sono intonacate e pitturate.

La pavimentazione è in piastrelle e/o in legno (parquet) negli uffici direzionali.

I serramenti sono in alluminio muniti di vetrocamera..

I bagni sono rivestiti con piastrelle. Alcune tramezzature interne sono di tipologia a parete attrezzata.

L'impianto di illuminazione è di tipologia tipica ad uso ufficio. L'impianto di riscaldamento è con terminali di tipologia a ventilconvettori e/o radiatori, i quali permettono anche la climatizzazione estiva.

Agli immobili si accede attraverso la porta di ingresso, posta a piano terra, in vetro automatizzata.

Il mapp. 200/9 è costituito dall'appartamento del custode, ubicato a piano terra.

Ad esso si accede dall'area cortiliva.

Esso presenta pavimento in piastrelle e/o marmette, pareti intonacate e pitturate.

L'impianto di riscaldamento presenta terminali di tipologia a radiatore.

L'impianto di illuminazione è di tipologia tipica ad uso civile illuminazione.

Le finiture sono di basso-medio livello.

Esso è composto da due camere, soggiorno, cucina, due bagni e corridoi di distribuzione.

I serramenti sono in legno a vetro singolo.

Si fa presente che l'appartamento confina e si affaccia nella parte est sul corridoio (intercapedine) tra l'appartamento stesso ed il resto degli immobili. Tale corridoio presenta copertura.

Pertanto si ritiene che la camera a nord-est non abbia tali requisiti per mancanza di rapporti aereo-illuminanti.

Al bagno est si accede attraverso il corridoio citato, ossia è necessario uscire dall'appartamento dalla camera, percorrere il corridoio stesso ed accedere al bagno.

Il mapp. 47/4-199-200/10 (parte sud-est), di forma ad L, è costituito da struttura prefabbricata (travi e pilastri) e copertura costituita da travi prefabbricate di geometria ad "ali di gabbiano".

Le pareti perimetrali sono pressochè prefabbricate. I serramenti sono in ferro e vetro retinato.

La pavimentazione è in battuto di cemento.

L'impianto di illuminazione è di tipologia tipicamente artigianale.

Al capannone si accede attraverso un ingresso carraio munito di portone metallico e pedonale e dall'interno del complesso.

Al tale subalterno rientra la cabina Enel (9mx4.8m circa) posta ad sud dell'area cortiliva.

A tale subalterno rientra porzione di tettoia esterna che presenta copertura in amianto.

Il mapp. 47/5-200/11-278-6 (parte est), di forma quadrata, è costituito da struttura prefabbricata (travi e pilastri) e copertura a volta (altezza in chiave pari a circa 6.8m, altezza imposta pari a circa 5.1m).

Le pareti perimetrali sono pressochè prefabbricate. I serramenti sono in ferro e vetro retinato.

La pavimentazione è in battuto di cemento.

L'impianto di illuminazione è di tipologia tipicamente artigianale.

Il capannone è suddiviso nella parte sud e nord-ovest (riscaldato) e nella parte nord-est tramite muratura. Nella parte nord è presente un locale ad uso bagni, le cui finiture sono di basso-medio livello.

Si fa presente che sulla copertura è presente (è costituita) materiale amianto.

Esternamente, nella parte est, è presente una tettoia metallica, di altezza interna media pari a circa 5.65m, costituita da montanti in acciaio e copertura piana.

A sud di questa è presente una tettoia di minori dimensioni non autorizzata.

A tale subalterno rientra porzione di corte esclusiva sulla quale, lato est, sono poste tettoie, cabina trasformazione, locali tecnici, ecc. che presentano copertura in amianto.

Il mapp. 47/6-200/12-278-7, di forma rettangolare/L, è costituito da struttura prefabbricata (travi e pilastri) e copertura di altezza pari a circa parte est 7.30m sottotrave e parte ovest pari a circa 4.8m.

Le pareti perimetrali sono pressochè prefabbricate.

La pavimentazione è in battuto di cemento.

L'impianto di illuminazione è di tipologia tipicamente artigianale.

Nella parte sud. Vi è un locale con pareti perimetrali in muratura.

Nella parte centrale vi sono i locali bagni le cui finiture sono di basso-medio livello.

Si fa presente che sulla copertura è presente (è costituita) materiale amianto.

A tale subalterno rientra porzione di corte esclusiva sulla quale, lato est, sono poste tettoie, cabina trasformazione che presentano copertura in amianto.

Piccola porzione è oggetto di contratto di locazione con la sog.

Il mapp. 47/4-199-200/10 (parte sud-est), di forma ad L, è costituito da struttura prefabbricata (travi e pilastri) e copertura costituita da travi prefabbricate di geometria ad "ali di gabbiano".

Le pareti perimetrali sono pressochè prefabbricate. I serramenti sono in ferro e vetro retinato.

La pavimentazione è in battuto di cemento.

L'impianto di illuminazione è di tipologia tipicamente artigianale.

Al capannone si accede attraverso un ingresso carraio munito di portone metallico e pedonale e dall'interno del complesso.

Al tale subalterno rientra la cabine Enel (9mx4.8m circa) posta ad sud dell'area cortiliva.

A tale subalterno rientra porzione di tettoia esterna che presenta copertura in amianto.

Il mapp. 47/7-200/13-278/8 è costituito da struttura prefabbricata (travi e pilastri) e copertura in travi prefabbricate o a volte tirantate.

Le pareti perimetrali sono pressochè prefabbricate. I serramenti sono in ferro e vetro singolo.

La pavimentazione è in battuto di cemento.

L'impianto di illuminazione è di tipologia tipicamente artigianale.

Il capannone è suddiviso nella parte est e nella parte ovest tramite pareti murarie.

Nella parte sud-ovest sono presenti locali ad uso bagni ed antibagni, che presentano finiture di basso-medio livello.

Il capannone è riscaldato tramite areotermi.

Si fa presente che sulla copertura è presente (è costituita) materiale amianto.

A tale subalterno rientra porzione di corte esclusiva sulla quale, lato est, sono poste tettoie, locali tecnici, ecc. che presentano copertura in amianto.

E' presente una tettoia adiacente al lato est del capannone non autorizzata.

Si fa presente che la parte ovest dell'immobile è attualmente utilizzato dalla soc.

con sede in Bedizzole, in forza di contratto di affitto (locazione).

Il mapp. 47/8-200/14-278/9 è costituito da struttura prefabbricata (travi e pilastri) e copertura in travi prefabbricate a doppia pendenza.

Le pareti perimetrali sono pressochè prefabbricate. I serramenti sono in ferro e vetro singolo.

La pavimentazione è in battuto di cemento.

L'impianto di illuminazione è di tipologia tipicamente artigianale.

Il capannone è suddiviso nella parte est e nella parte ovest tramite pareti murarie.

Nella parte nord vi è la cabina Enel.

Si fa presente che sulla copertura è presente (è costituita) materiale amianto.

A tale subalterno rientra porzione di corte esclusiva sulla quale, lato est, sono poste tettoie, locali tecnici, ecc. che presentano copertura in amianto.

Si fa presente che la parte ovest dell'immobile è attualmente utilizzato dalla S.R.L." con sede in Bedizzole, in forza di contratto di affitto (locazione).

Si fa presente che la parte est dell'immobile è attualmente utilizzato dalla soc.

con sede in Bedizzole, in forza di contratto di affitto (locazione).

Il mapp. 48 è costituito da struttura prefabbricata (travi e pilastri) e copertura in travi prefabbricate di geometria ad "ali di Gabbiano" e travi a doppia pendenza..

Le pareti perimetrali sono pressochè prefabbricate. I serramenti sono in ferro e vetro singolo.

La pavimentazione è in battuto di cemento.

L'impianto di illuminazione è di tipologia tipicamente artigianale.

Il capannone è suddiviso in più parti (zone) da pareti murarie.

Si fa presente che sulla copertura è presente (è costituita) materiale amianto.

Nella parte nord è presente la zona bagni ed antibagni che presentano finiture di basso medio livello.

Nella zona nord, nell'area cortiliva, è presente una tettoia non autorizzata.

Si fa presente che la parte est dell'immobile è attualmente utilizzato dalla soc.

con sede in Bedizzole, in forza di contratto di affitto (locazione).

E' presente un pozzo nella parte sud-est.

N.B. come accennato è presente una porzione adibita alla zona galvanica. Tale porzione potrebbe aver generato particolari problematiche inerenti l'inquinamento del sottosuolo. Si fa presente che la pavimentazione necessita di imminenti opere di sistemazione e risanamento così' come altre sue parti. Nel giudizio di stima sono state già contemplate tali spese di bonifica.

Situazione urbanistica.

L'immobile è stato realizzato tramite molteplici autorizzazioni edilizie e se ne riportano le autorizzazione che è stato possibile visionare presso il Comune di Bedizzole.

Per una migliore lettura si riportano anche, ove possibile, in riferimento alle autorizzazioni rilasciate, le parti del complesso (identificati con i mappali e subalterni) corrispondenti alle autorizzazioni stesse.

Si fa presente che per alcune autorizzazioni non sempre l'identificazione catastale è univoca, pertanto quello riportato è un'indicazione delle "zone" relative alle pratiche edilizie corrispondenti.

Negli allegati sono riportate alcune planimetrie, depositate presso il Comune di Bedizzole, con indicanti per le varie zone del complesso le autorizzazioni corrispondenti.

- Licenza di costruzione n. 50 del 16-10-1967 presentata il 25-9-1967 ed integrazione di variante;

- Autorizzazione all'agibilità n. 7087 del 23-12-1971.

Trattasi di autorizzazione per l'edificazione dei corpi di fabbrica sostanzialmente identificati con i mapp. 200/6, 200/7, 200/11, 200/8 e 200/9 a piano terra.

- Licenza di costruzione n. 30 del 07-05-1973;

Trattasi di autorizzazione per l'edificazione di ampliamento capannone sostanzialmente identificati con mapp. 200/13.

- Licenza di costruzione n. 19 del 25-11-1976;

Trattasi di autorizzazione per l'edificazione di tettoia esterna. N.B. la tettoia autorizzata (est mapp. 200/11) è di dimensioni in pianta pari a 9.3x5.6m.

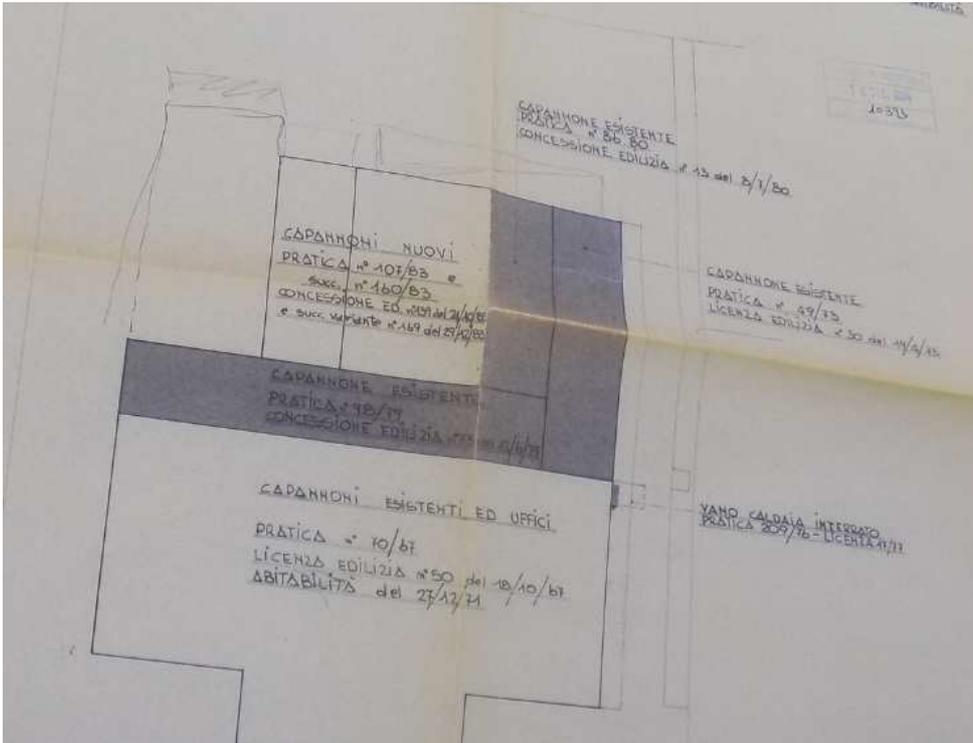
Ad oggi è stata realizzata una tettoia di dimensioni maggiori (circa 7.00x23.00m) ed un'ulteriore tettoia di dimensioni pari a circa 8.65x3.5m

- Licenza di costruzione n. 17/77 del 10-12-1976;

Trattasi di autorizzazione per l'edificazione di locale interrato.

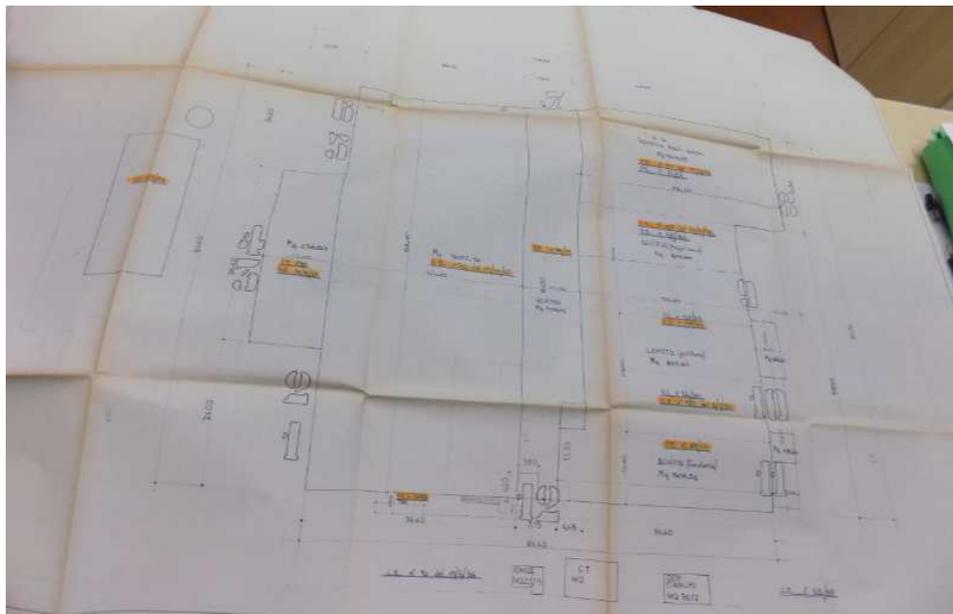
- concessione edilizia n. 73 del 12-06-1979.

Trattasi di autorizzazione per l'edificazione dei corpi di fabbrica sostanzialmente identificati con i mapp. 200/6, 200/7, 200/12.



- concessione edilizia n. 130 del 08-07-1980.

Trattasi di autorizzazione per l'edificazione dei corpi di fabbrica sostanzialmente identificati con il mapp. 200/13.



- concessione edilizia n. 139 del 24-10-1983.

- concessione edilizia n. 169 del 29-12-1983 (variante alla n. 139 del 1983).

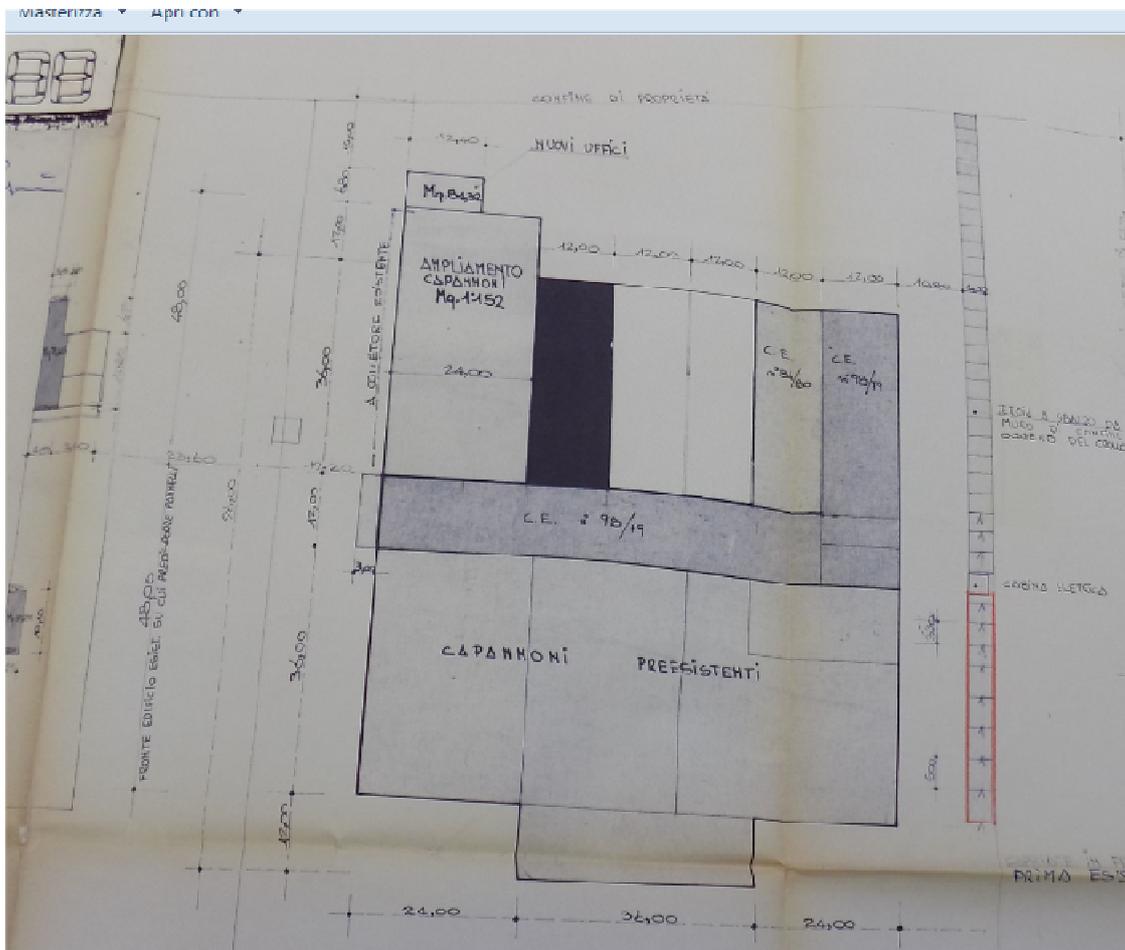
Trattasi di autorizzazione per l'edificazione dei corpi di fabbrica sostanzialmente identificati con il mapp. 48 (parte sud-est).

- concessione edilizia n. 90 del 19-06-1986.

Trattasi di riedificazione di tettoie crollate ed edificazione mapp.48 parte ovest.

- concessione edilizia n. 167 del 11-11-1985.

- concessione edilizia n. 91 del 19-09-1986 (variante alla n. 167/85)



- Pratica edilizia n. 40/86 per edificazione cabina elettrica. N.B. poi sostituita con altra pratica.

- Concessione edilizia n. 270 del 29-2-1987.

Trattasi di edificazione cabine elettriche e cabina Enel.

- Concessione edilizia n. 312 del 02-11-1989.

Trattasi di ricostruzione tettoie crollate.

- Concessione edilizia n. 42 del 03-03-1988.

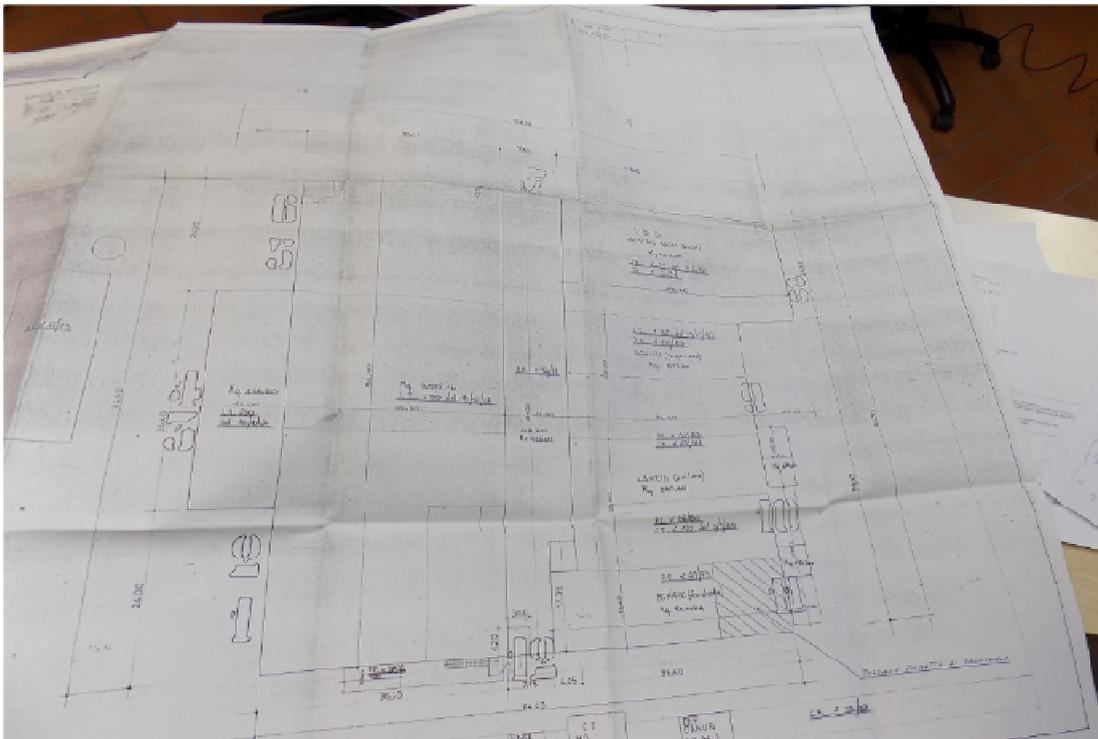
Trattasi di edificazione di vasca raccolta acque antincendio (su altro mappale di proprietà terzi).

- Concessione edilizia n. 167 del 04-07-1990.

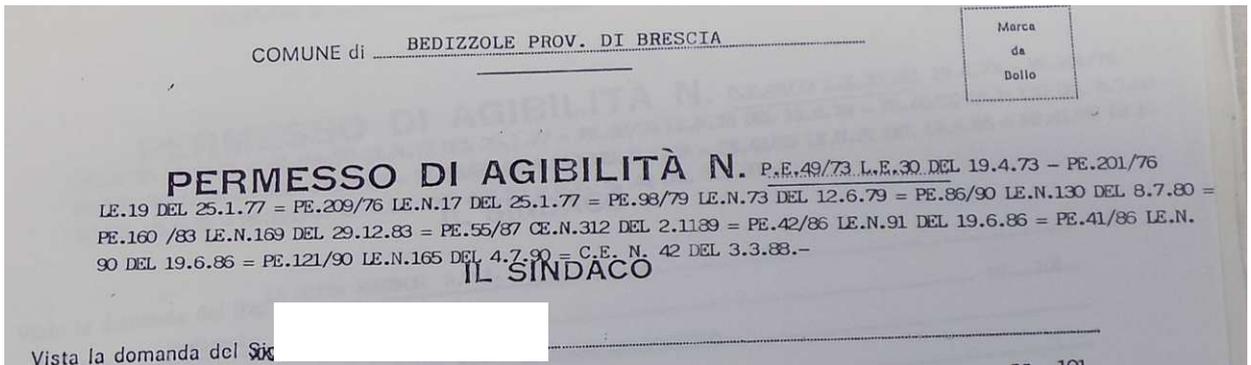
Trattasi di ristrutturazione e sovrizzo edificio (zona uffici), corpi di fabbrica sostanzialmente identificati con il mapp. 200/8 e 200/9.

- Concessione edilizia in sanatoria n. 165 del 04-07-1990

Trattasi di edificazione corpi di fabbrica sostanzialmente identificati con il mapp. 200/13.



- Permesso di agibilità del 29-03-1991



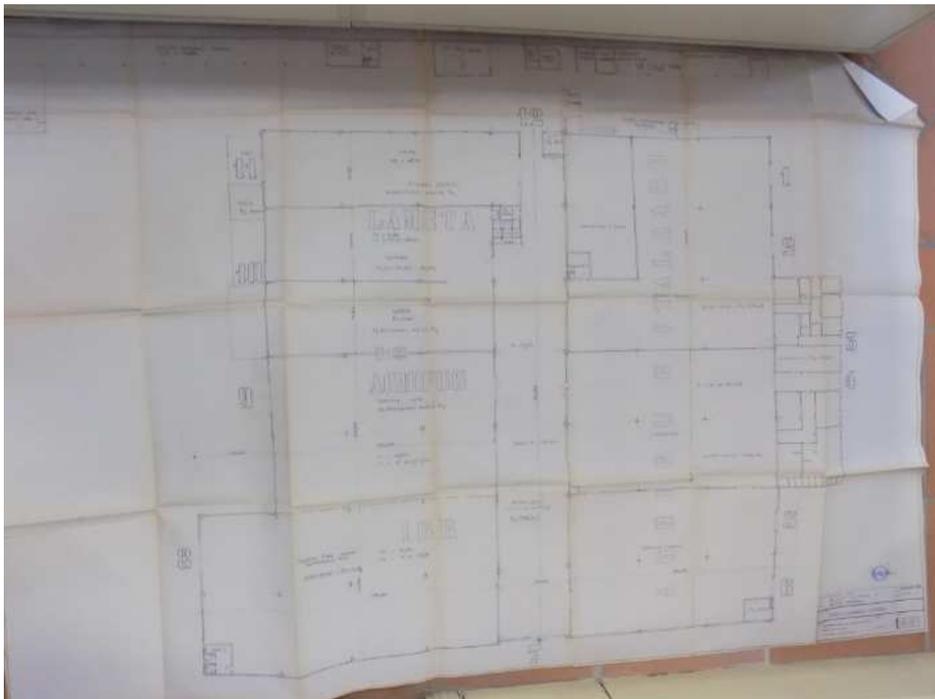
- Concessione edilizia n. 30 del 10-4-1991

Trattasi di edificazione corpi di fabbrica sostanzialmente identificati con i mapp. 48, mapp. 200/14.

- Concessione edilizia n. 57 del 13-5-1996

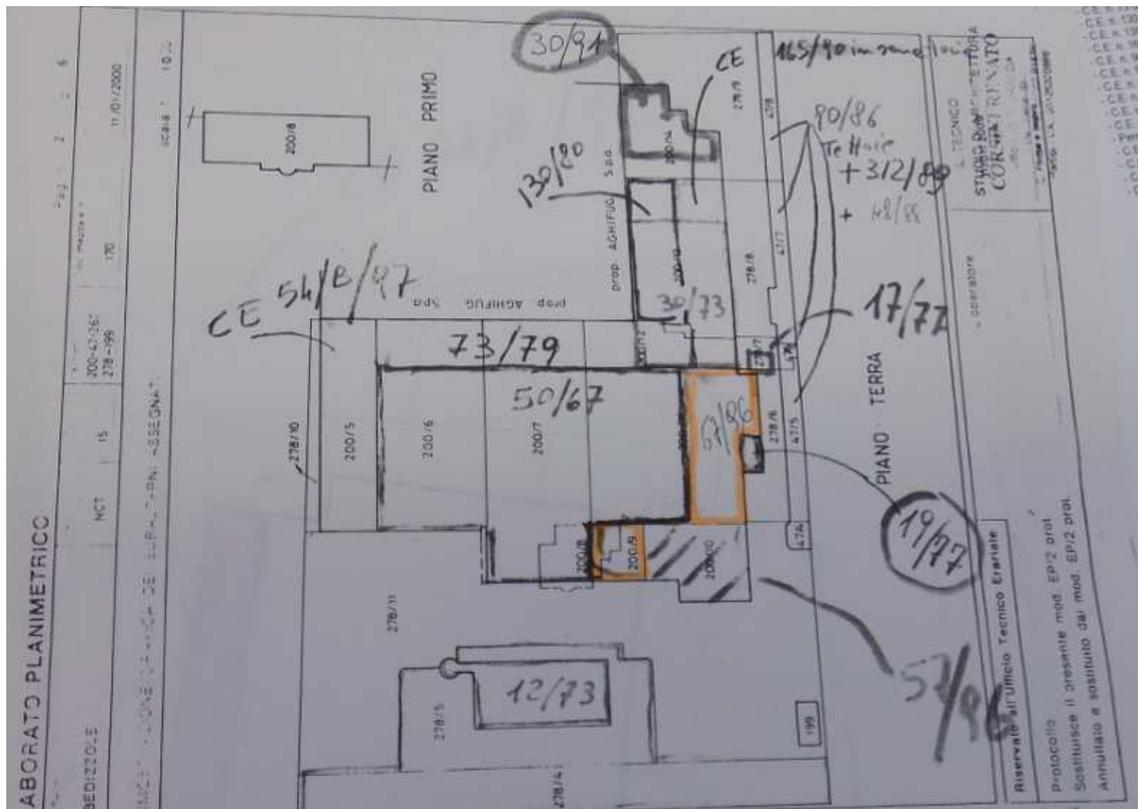
Trattasi di edificazione corpi di fabbrica sostanzialmente identificati con il mapp. 200/10.

N.B. è stata depositata una richiesta di agibilità nè firmata nè completa. Tramite delucidazioni con i tecnici comunali è emerso che tale richiesta è nulla.



- Concessione edilizia n. 54 del 09-05-1997

Trattasi di edificazione corpi di fabbrica sostanzialmente identificati con il mapp. 200/5



- DIA n. 9428 del 14-7-2008. Trattasi di edificazione parte di cinta.

- DIA n. 11898 del 12-9-2008. Trattasi di installazione impianto fotovoltaico.

- DIA n. 11899 del 12-9-2008. Trattasi di installazione impianto fotovoltaico.

Si fa presente che da un rilievo di massima effettuato e dalla presa visione delle pratiche edilizie da parte del sottoscritto gli immobili sono stati realizzati mediante regolare permesso di costruire, ad eccezione di alcune tettoie esterne (lato est), di tramezzature interne, di distribuzione interna di alcuni locali, di geometria e di numero di alcuni locali, di aperture, ecc. Tramite delucidazioni con i tecnici comunali è emerso che è possibile presentare pratica in sanatoria ed ottenere regolare autorizzazione edilizia, ad eccezione delle tettoie esterne. Pertanto nella valutazione economica il sottoscritto ha considerato anche tali aspetti.

Gravami.

Come già accennato parte del complesso immobiliare è locato.

In particolare porzione del mapp. 200/13, porzione del mapp. 200/14 e porzione del 48 (di superficie complessiva pari a circa 1440 mq) sono attualmente utilizzati dalla soc. "

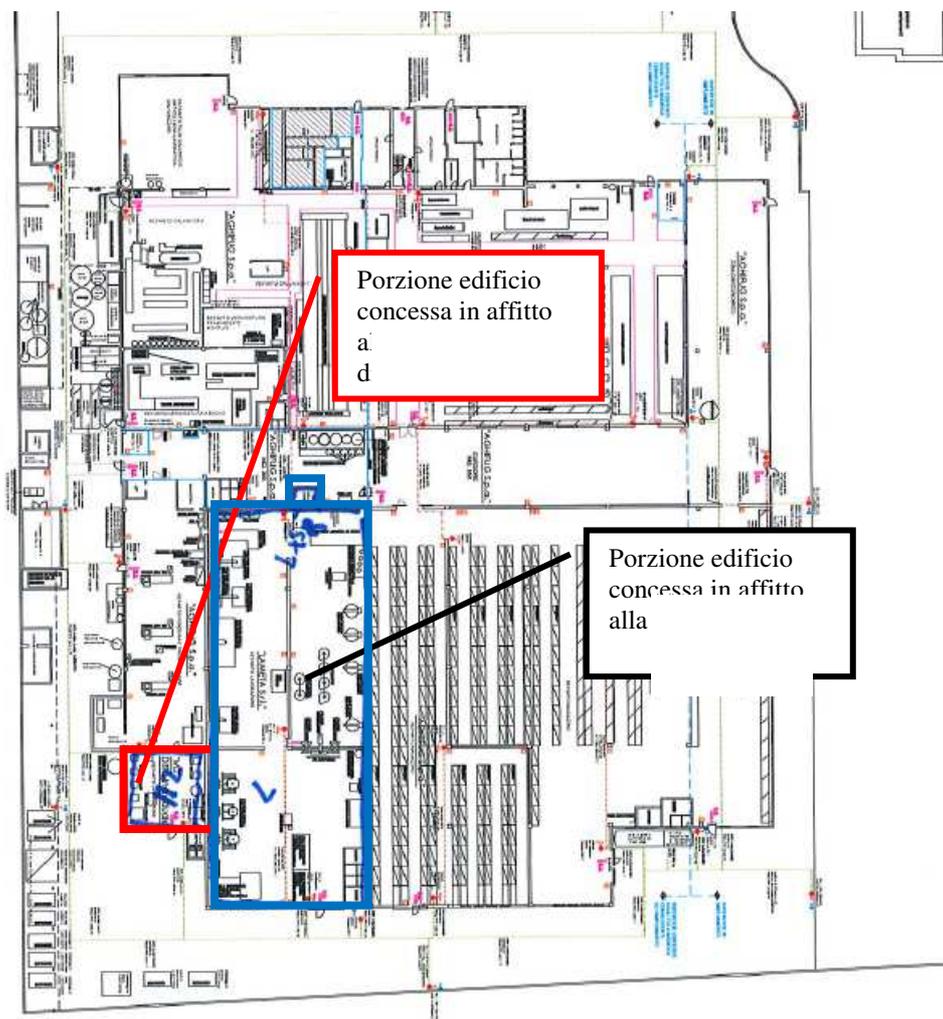
S.R.L." con sede in Bedizzole, in forza di contratto di affitto (locazione) con scadenza il 31-3-2017. Il canone annuo è pari a 18'000 euro.

In particolare porzione del mapp. 200/14 (di superficie complessiva pari a circa 144 mq) sono attualmente utilizzati dalla soc. " con sede in Bedizzole, in forza di

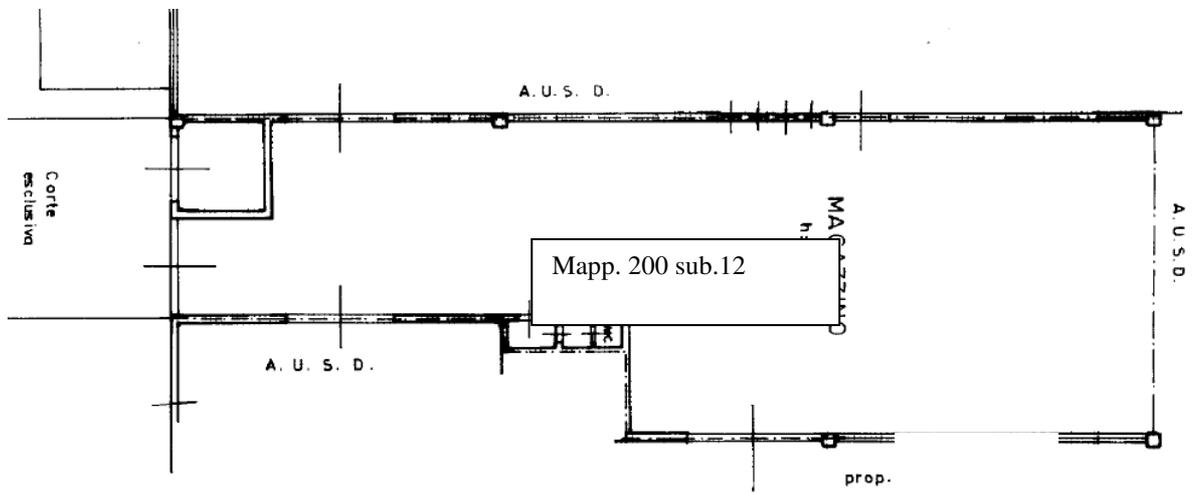
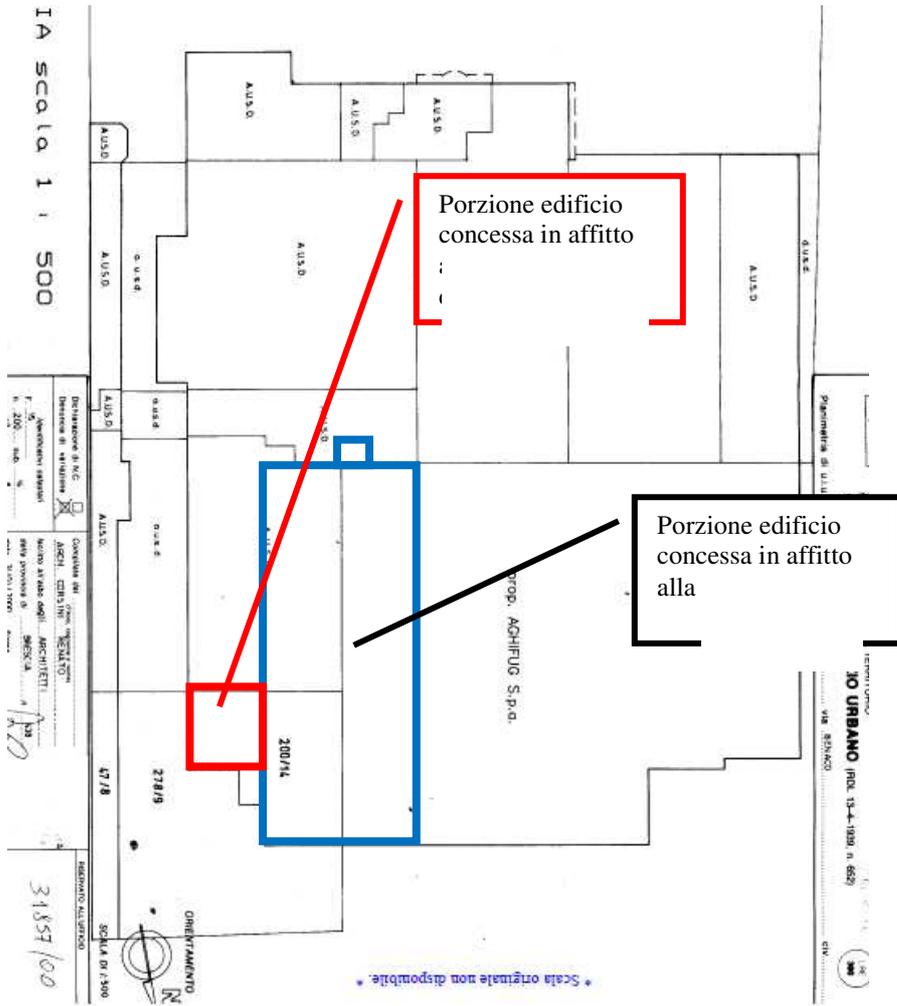
contratto di affitto (locazione) con scadenza il 01-9-2017. Il canone annuo è pari a 6'108,00 euro

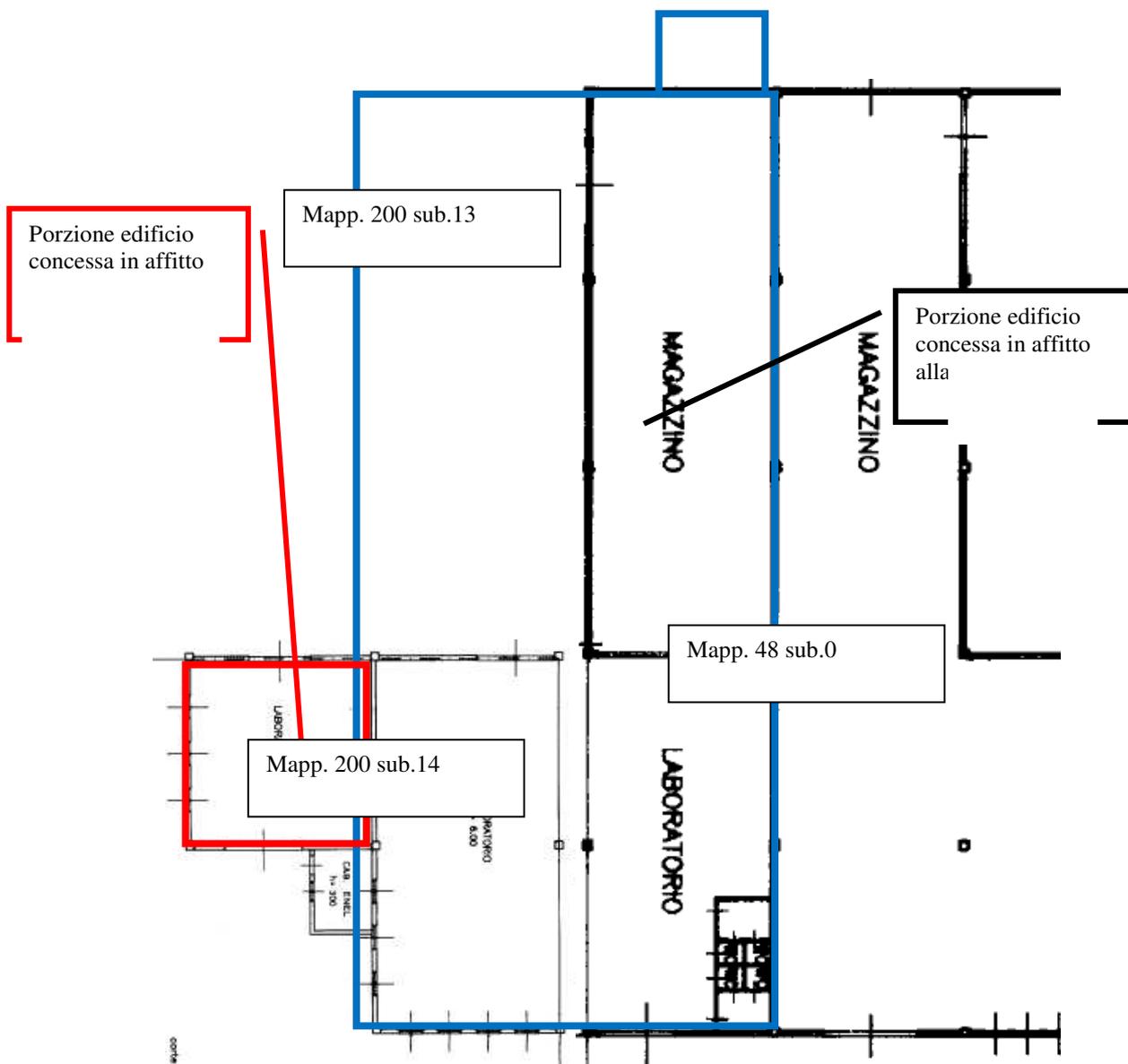
N.B. nei contratti di affitto le parti cedute in locazione sono indicate in modo solamente descrittivo indicandone le superfici approssimate. Si riporta l'identificazione in seguito ai rilievi eseguiti ed in seguito alle informazione reperite.

Si riporta una planimetria indicante le parti concesse in affitto.



Si riportano le planimetrie catastali indicanti le parti concesse in affitto.





Le superfici oggetto dei canoni di locazione sono pari a (ved. oltre per il calcolo delle superfici):

- Concesse in locazione alla soc.
 - Mapp. 200 sub. 14, 292,67 mq (capannone) + Mapp. 200 sub. 13, 427,33 mq (capannone) + Mapp. 48 sub. -, 712,62 (capannone) = 1432,62 mq

- Circa Mapp. 200 sub. 13, 20mq + 20mq, mapp. 200 sub. 12, + 29.37mq = circa 70mq.

N.B. come già accennato le planimetrie catastali non sono conformi allo stato dei luoghi, in particolare nella zona del mapp. 13, oggetto di contratto di affitto.

- Concesse in locazione alla soc.
 - Mapp. 200 sub. 14, 151,04 mq (capannone).

Come già accennato le superfici delle porzioni degli immobili oggetto di locazione sono state desunte dal un rilievo di massima, ragionevolmente preciso. Al fine del calcolo delle esatte superfici è necessario un rilievo strumentale dei luoghi.

Consistenza e giudizio di stima economica immobili.

Vedere anche paragrafo "1) Metodo di stima degli immobili".

Si fa presente che come illustrato sulla gran parte delle coperture vi è la presenza di amianto.

Si è stimato il costo per il suo lievo e per la sua sostituzione con idonei materiali.

Si fa presente che in data 19-6-2020 è stata redatta una relazione specifica a firma dell'arch.

Luca Valentini relativamente alla valutazione dell'amianto presente sugli immobili.

Si riportano gli aspetti più salienti della relazione citata, allegata integralmente alla presente.

- il primo gruppo di immobili, la cui copertura viene identificata "F1", è adibito a laboratorio e magazzino;
- il secondo gruppo di immobili, la cui copertura viene identificata "F2", è adibito a laboratorio e magazzino.



Fotografia della copertura dall'alto

Immagine reperita da Google Earth

Tabella di riepilogo della valutazione della copertura di due gruppi edifici		
Identificativo del tetto: F1	Data di posa della Ante 1980 copertura o di costruzione dell'edificio.	Superficie: 2900,00 mq
Indice di degrado della copertura: 44		
Stato di conservazione del tetto: SCADENTE		
Valutazione del rischio per gli occupanti: Basso (perché non direttamente a contatto)		
Fascia di appartenenza: in considerazione della struttura della copertura, per cui non vi è un diretto contatto con i manufatti contenenti amianto, nonostante l'indice di degrado sia pari a 44, il livello di esposizione si valuta "Basso".		
Intervento consigliato: Bonifica entro tre anni e controllo consigliato ogni due anni o al cambiamento delle condizioni della copertura		
Identificativo del tetto: F2	Data di posa della Ante 1980 copertura o di costruzione dell'edificio.	Superficie: 4900,00 mq
Indice di degrado della copertura: 40		
Stato di conservazione del tetto: SCADENTE		
Valutazione del rischio per gli occupanti: Basso (perché non direttamente a contatto)		
Fascia di appartenenza: in considerazione della struttura della copertura, per cui non vi è un diretto contatto con i manufatti contenenti amianto, nonostante l'indice di degrado sia pari a 40, il livello di esposizione si valuta "Basso".		
Intervento consigliato: Bonifica entro tre anni e controllo consigliato ogni due anni o al cambiamento delle condizioni della copertura		

Gavardo, 19/06/2020

arch. Luca Valentini



Nel calcolo della stima di sono ipotizzati i costi per la sostituzione e smaltimento amianto presente. N.B. Si fa presente che la valutazione del costo per le problematiche relative alla presenza dell'amianto sono indicative. Eventuali loro variazioni non inficiano la stima ed il valore degli immobili.

Come già accennato nella parte sud è presente in copertura un impianto fotovoltaico (18,27 KWp + 18,27KWp), installato all'inizio del 2009, il cui costo complessivo ivato è pari a 206'000 euro circa. Nella valutazione economica degli immobili si stima che ad oggi tale impianto valga circa il 30% del suo costo iniziale.

Come già descritto sussistono irregolarità urbanistiche, comprese le tettoie non autorizzate ed irregolarità catastali. Nella stima economica sono già stati presi in considerazione tali aspetti.

Come già accennato alcuni immobili sono in piena proprietà altri sono in nuda proprietà.

L'usufrutto di questi è del sig. _____ di anni 91.

Le relative tabelle con le percentuali di calcolo, in vigore dal 1 gennaio 2021 (D.M. 11 dicembre 2020 – G.U. n. 310 del 15-12-2020 e s.m.i.) sono pari a:

Da 87 a 92 anni: Valore usufrutto = 15%, Valore nuda proprietà = 85%

N.B. Al fine del calcolo della stima economica si riporta il valore di tutti gli immobili in piena proprietà. Nella tabella successiva si riporta il valore suddiviso in nuda proprietà ed usufrutto.

Si riportano le tabelle relative al valore dell'intero immobile A, comprensive delle porzioni locate e della porzione denominata galvanica.

In calce si riportano le tabelle delle porzioni degli immobili oggetto di locazione e di quella galvanica.

Immobili A Comune di Bedizzole						
Sede						
Calcolo Stima in piena proprietà						
Foglio 15	Mappale	sub.	mq.	mq commerciali	Euro/mq	totale
	278	10				
	200	5				
	A [m]	B [m]				
Capannone	12,75	47,88	610,47	610,47	300,00 €	183.141,00 €
	Mappale	sub.				
	200	6				
	A [m]	B [m]				
Capannone compresa C.T.	23,82	48,38	1152,41	1152,41	250,00 €	288.102,90 €
	Mappale	sub.				
	200	7				
	A [m]	B [m]				
Capannone compreso uffici interni	24,08	47,88	1152,95	1152,95	250,00 €	288.237,60 €
Spogliatoi, ingresso, ufficio, ecc.	12,25	12,74	156,07	156,07	250,00 €	39.016,25 €
	3,5	4,04	14,14	14,14	250,00 €	3.535,00 €
	Mappale	sub.				
	200	8				
	A [m]	B [m]				
Piano terra						
Ufficio	4,33	8	34,64	34,64	560,00 €	19.398,40 €
Ingresso	3,2	11,93	38,18	38,18	560,00 €	21.378,56 €
Sala riunioni	4,42	11,93	52,73	52,73	700,00 €	36.911,42 €
Archivio corridoi, ecc.	1,7	8,08	13,74	13,74	500,00 €	6.868,00 €
	5,54	4,48	24,82	24,82	500,00 €	12.409,60 €
	1,6	1,8	2,88	2,88	500,00 €	1.440,00 €

N.B. parte corridoio conclobato nel sub. 9 (appartamento) e quindi stimato nel sub. 9						
Piano primo uffici	38,34	12	460,08	460,08	700,00 €	322.056,00 €
	11,4	1,45	16,53	16,53	700,00 €	11.571,00 €
Detrazione scale	3	3,7	-11,10	-11,10	700,00 €	- 7.770,00 €
	Mappale	sub.				
	200	9				
	A [m]	B [m]				
Appartamento	10,5	4,62	48,51	48,51	420,00 €	20.374,20 €
	1,61	8,25	13,28	13,28	420,00 €	5.578,65 €
	4,12	1,5	6,18	6,18	420,00 €	2.595,60 €
	6,06	6,22	37,69	37,69	420,00 €	15.831,14 €
Corridoio sub. 10 ma di fatto incluso nel sub. 9	12,4	1,1	13,64	13,64	420,00 €	5.728,80 €
	Mappale	sub.				
	200	10				
	A [m]	B [m]				
Capannone	20,33	16,56	336,66	336,66	300,00 €	100.999,44 €
	7,51	11,53	86,59	86,59	300,00 €	25.977,09 €
Cabina Enel	199					
	9	4,8	43,20	43,20	300,00 €	12.960,00 €
N.B. mapp. 47 sub. 4 valutato a parte						
	Mappale	sub.				
	200	11				
	A [m]	B [m]				
Capannone	36,5	36,37	1327,51	1327,51	250,00 €	331.876,25 €
tettoie	9,3	5,6	52,08	52,08	150,00 €	7.812,00 €
	4,5	12,9	58,05	58,05	150,00 €	8.707,50 €
N.B. mapp. 47 sub.5 e 278/6 valutato a parte						
	Mappale	sub.				
	200	12				

	A [m]	B [m]				
Capannone	19,95	12,08	241,00	241,00	250,00 €	60.249,00 €
	17,5	6,85	119,88	119,88	250,00 €	29.968,75 €
	4,45	1,65	7,34	7,34	250,00 €	1.835,63 €
N.B. mapp. 47 sub.6 e 278/7 valutato a parte						
	Mappale	sub.				
	200	13				
Capannone	A [m]	B [m]				
Porzione affittato alla						
	11,97	35,7	427,33	427,33	250,00 €	106.832,25 €
Porzione affittato alla						
	4,2	4,8	20,16	20,16	250,00 €	5.040,00 €
Non affittato	40,72	12,24	498,41	498,41	250,00 €	124.603,20 €
Stanza esterna	3,5	8,5	29,75	29,75	250,00 €	7.437,50 €
N.B. mapp. 47 sub.7 e 278/8 valutato a parte						
	Mappale	sub.				
	200	14				
Capannone	A [m]	B [m]				
Porzione affittato alla						
	11,97	24,45	292,67	292,67	250,00 €	73.166,63 €
Porzione affittato alla						
	12,2	12,38	151,04	151,04	250,00 €	37.759,00 €
Cabina Enel	5,4	3,8	20,52	20,52	240,00 €	4.924,80 €
N.B. mapp. 47 sub.8 e 278/9 valutato a parte						
Tettoie, locali, ecc. esterni mappale 47						
Tettoie	50	5	250,00	250,00	50,00 €	12.500,00 €
Locale	8,4	4	33,60	33,60	70,00 €	2.352,00 €

Locale	9	6	54,00	54,00	70,00 €	3.780,00 €
Tettoie	4,9	4	19,60	19,60	50,00 €	980,00 €
Cabina Enel	6,4	3	19,20	19,20	150,00 €	2.880,00 €
Locale	6	4	24,00	24,00	80,00 €	1.920,00 €
Tettoie	4,9	24	117,60	117,60	50,00 €	5.880,00 €
	Mappale	sub.				
	48					
Capannone	A [m]	B [m]				
Porzione affittato alla						
	60,34	11,81	712,62	712,62	250,00 €	178.153,85 €
Non affittato	60,8	47,92	2913,54	2913,54	250,00 €	728.384,00 €
	12,22	1,6	19,55	19,55	250,00 €	4.888,00 €
	12,26	36,47	447,12	447,12	250,00 €	111.780,55 €
		Totale mq	12160,84			
	Mappale	sub.				
	278	4				
Area a parcheggi esterni			1230,00	1230,00	25,00 €	30.750,00 €
	vari	vari				
Area Cortiliva			6000,00	6000,00	5,00 €	30.000,00 €
	48					
Area Cortiliva			1000,00	1000,00	5,00 €	5.000,00 €
				Totale parziale		3.335.801,55 €
Detrazione per presenza Amianto						
Zona tettoie				515,00	- 70,00 €	- 36.050,00 €
Zona capannone (F2)				4900,00	- 80,00 €	- 392.000,00 €
Zona capannone (F1)				2900,00	- 80,00 €	- 232.000,00 €
Presenza Fotovoltaico						68.432,10 €
					Totale	2.744.183,65 €

Calcolo stima immobili A:					
Stima immobili nuda proprietà					
Mappali 200 sub. 5/6/7/8/9/10/11/12/13/14 e 47 sub. 4/5/6/7/8 e mapp. 278 sub. 11/6/7/8/9/4/5 e mapp. 199					2.307.595,15 €
Detrazione Amianto					- 414.700,00 €
Fotovoltaico					68.432,10 €
				Totale	1.961.327,25 €
		Riduzione per la nuda proprietà			
		Anni = 91 anni, coefficiente			0,15 €
			Totale stima nuda proprietà		1.667.128,17 €
		Per arrotondamento			1.660.000,00 €
Stima immobile piena proprietà mappale 48					Totale
Porzione non affittata			850052,55		850.052,55 €
Porzione affittata alla ditta			178153,85	- €	178.153,85 €
				Euro/mq	
Detrazione Amianto			3505,00	- 70,00 €	- 245.350,00 €
			Totale mapp. 48		782.856,40 €
		Per arrotondamento			782.000,00 €

Totale stima immobili A (comprensivo delle parti locate):**Somma 1'660'000 + 782'000 = 2'452'000,00 euro**

Stima dei valori degli immobili delle parti locate.

Si riporta l'estrapolazione del valore delle porzioni degli immobili oggetto di locazione.

- Concesse in locazione alla soc.
 - Mapp. 200 sub. 14, 292,67 mq (capannone) + Mapp. 200 sub. 13, 427,33 mq (capannone) + Mapp. 48 sub. -, 712,62 (capannone) = 1432,62 mq
 - Circa Mapp. 200 sub. 13, 20mq, mapp. 200 sub. 12, + 29.37mq = circa 50mq.
- N.B. come già accennato le planimetrie catastali non sono conformi allo stato dei luoghi, in particolare nella zona del mapp. 13, oggetto di contratto di affitto.

Stima immobili oggetto di locazione						
	Mappale	sub.	mq.	mq commerciali	Euro/mq	totale
	200	12				
	A [m]	B [m]				
Porzione affittato alla	8,9	3,3	29,37	29,37	250,00€	7.342,50€
	Mappale	sub.				
	200	13				
	A [m]	B [m]				
Porzione affittato alla	11,97	35,7	427,33	427,33	250,00€	106.832,25€
Porzione affittato alla	4,2	4,8	20,16	20,16	250,00€	5.040,00€
	Mappale	sub.				
	200	14				
Capannone	A [m]	B [m]				

Porzione affittato alla	11,97	24,45	292,67	292,67	250,00€	73.166,63€
Totale						€ 192.381,4
Detrazione Amianto				769,53	- 70,00€	- 53.866,79€
Fotovoltaico						4.500,00€
Totale						143.014,59€
			Riduzione per la nuda proprietà			
			Anni = 91 anni, coefficiente			0,15
				Totale stima nuda proprietà		121.562,40€
Per arrotondamento						120.000,00€
	Mappale	sub.				
	48					
Capannone	A [m]	B [m]				
Porzione affittato alla	60,34	11,81	712,62	712,62	250,00€	178.153,85€
Totale						€ 178.153,9
Detrazione Amianto				712,62	- 70,00€	- 49.883,08€
Fotovoltaico						7.000,00€
Totale						135.270,77€
Per arrotondamento						135.000,00€
Totale porzione locata alla						€ 255.000,0

Totale stima immobili locati alla = 255'000,00 euro

- Concesse in locazione alla soc.
 - Mapp. 200 sub. 14, 151,04 mq (capannone).

Stima immobili oggetto di locazione						
	Mappale	sub.	mq.	mq commerciali	Euro/mq	totale
	200	14				
Porzione affittato alla	12,2	12,38	151,04	151,04	250,00 €	37.759,00 €
Totale				151,04	€	37.759,0
Detrazione Amianto				151,04	- 70,00 €	- 10.572,52 €
Fotovoltaico						2.000,00 €
					Totale	29.186,48 €
			Riduzione per la nuda proprietà			
			Anni = 91 anni, coefficiente			0,15
				Totale stima nuda proprietà		24.808,51 €
			Per arrotondamento			24.000,00 €
			Per arrotondamento			24.000,00 €

Totale stima immobili locati alla

= 24'000,00 euro

Ipotesi suddivisione in Lotti.

Si riporta una ipotetica suddivisione in Lotti del complesso.

La suddivisione in Lotti è formulata al solo fine di riportare utili indicazione in caso di frazionamento futuro del complesso.

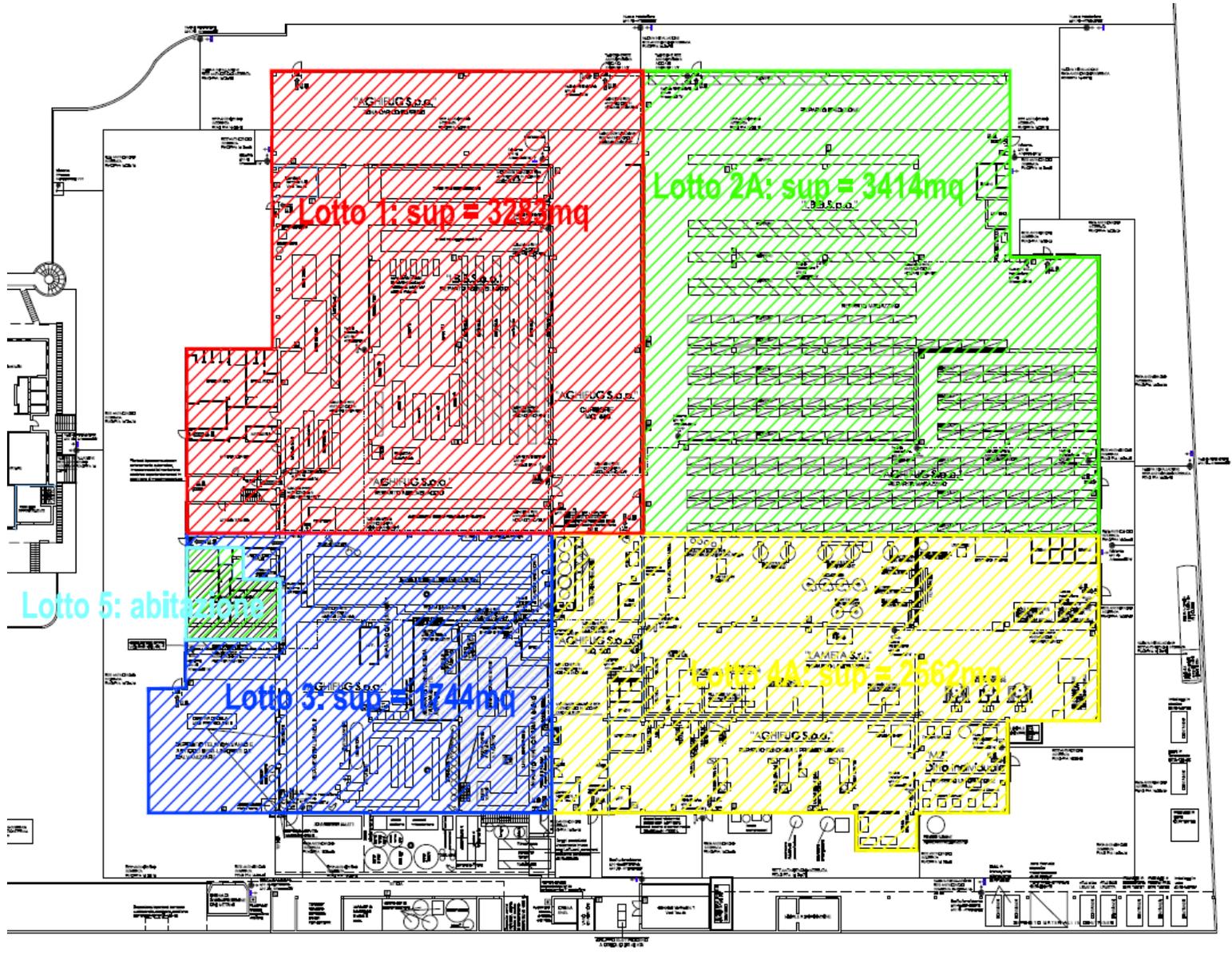
Si è ipotizzata la suddivisione del complesso in quattro lotti più un quinto lotto rappresentante l'abitazione, la quale può essere abbinata ad un singolo lotto.

Si fa presente che la suddivisione presuppone un progetto esecutivo, sia urbanistico sia correlato a questione impiantistiche (divisione impiantistica elettrica, idraulica, antincendio, ecc.), ecc.

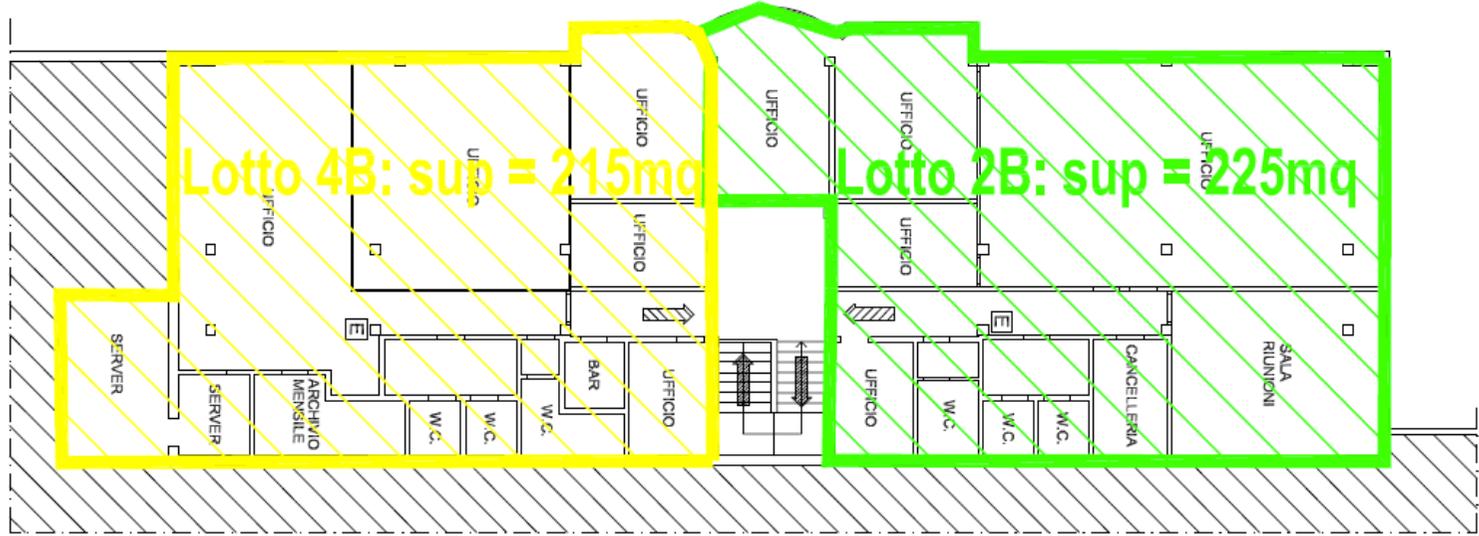
La valorizzazione di ogni singolo Lotto è stata valutata dai valori di stima dell'intero complesso, attribuendo per proporzionalità i corpi accessori esterni, l'area cortiliva, ecc.

Si fa presente che il lotto denominato 3 rappresenta la zona galvanica.

Si riporta una planimetria esplicativa inerente la suddivisione del Lotti.

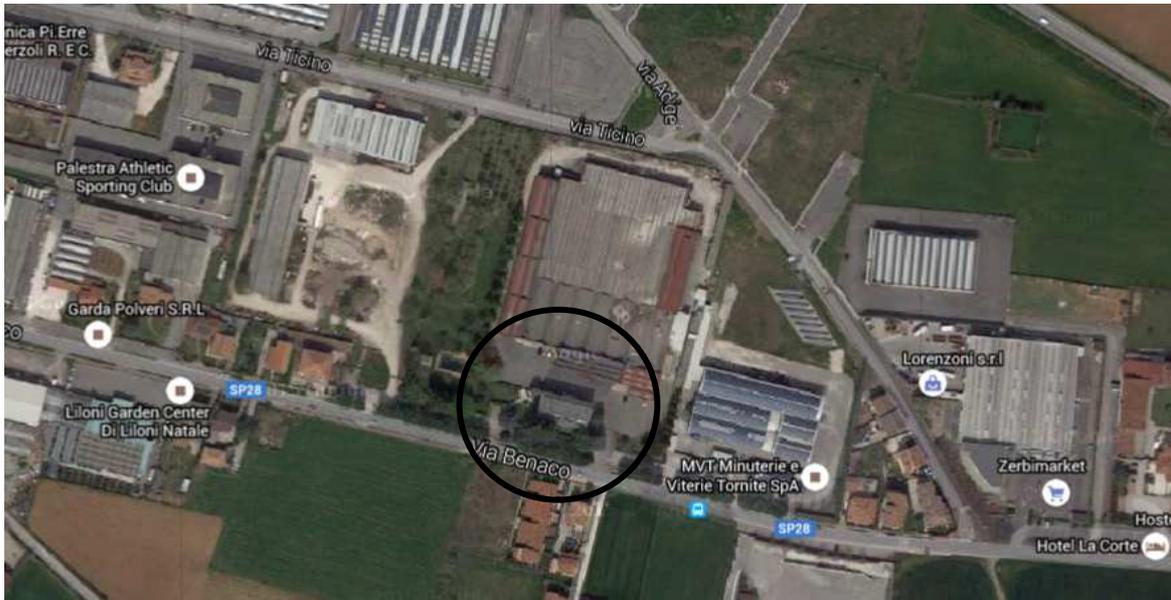


PIANO PRIMO UFFICI



Stima singoli Lotti	
Lotto 1	680.000,00 €
Lotto 2	
Lotto 2A	700.000,00 €
Lotto 2B (uffici)	150.000,00 €
Lotto 3: Zona Galvanica	200.000,00 €
Lotto 4	
Lotto 4A	537.000,00 €
Lotto 4B (uffici)	140.000,00 €
Lotto 5 (abitazione)	45.000,00 €
Totale	2.452.000,00 €

4.2. B) Immobili siti nel Comune di Bedizzole (Brescia) - Palazzina adibita a salone espositivo e abitazioni [quota proprietà pari ad 1/1: in sola nuda proprietà]



Gli immobili sono identificati al catasto fabbricati, foglio 15:

- N.C.T.,mapp. 267, sub. 10, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 8 vani, Rendita 1'260,16 euro;
- N.C.T.,mapp. 267, sub. 11, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 5.5 vani, Sup.Totale = 169mq, Totale escluse aree scoperte: 169 mq, Rendita 426.08 euro;
- N.C.T.,mapp. 267, sub. 12, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6.5 vani, Sup.Totale = 117mq, Totale escluse aree scoperte: 117 mq,Rendita 503.55 euro;
- N.C.T.,mapp. 267, sub. 13, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6 vani, Sup.Totale = 107mq, Totale escluse aree scoperte: 107 mq,Rendita 464.81 euro;
- N.C.T.,mapp. 267, sub. 14, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6 vani, Rendita 464.81 euro;

**Per tali unità la quota di proprietà
proprietà. Usufrutto per 1/1 al sig.**

è pari ad 1/1 della sola nuda

Descrizione immobili.

Gli immobili sono costituiti da un palazzina a tre piani fuori terra ed interrato sita in Bedizzole in via Benaco n. 101.

Essa è composta dall'interrato ad uso lavanderia, taverna, cantine, deposito, centrale termica, ecc. dal piano terra ad uso salone espositivo e dal primo e secondo piano (sottotetto) ad uso civile abitazione.

Al complesso si accede dalla via pubblica (via Benaco) attraverso cancello perdonale e carraio che immette nell'area cortiliva del mappale 278/11 (area cortiliva immobile G-capannoni ed uffici, anch'esso di perizia di stima ma descritto in altro paragrafo) e/o cancello pedonale dalla strada pubblica-parcheggio mapp. 278 sub. 4.

Alla palazzina è annessa l'area cortiliva esclusiva-corte comune (mapp. 278 sub.5).

L'edificio è in cemento armato gettato in opera e solai piani.

La copertura presenta forte pendenza.

Al piano interrato ed ai piani superiori si accede attraverso scale interne.

Si fa presente che le superfici e le superfici commerciali sono riportate nel paragrafo giudizio di stima.

- mapp. 267/10 (salone espositivo piano terra e parte interrato).

Il salone espositivo a piano terra è perimetrato da muratura e da ampie vetrate.

Le pareti sono intonacate e pitturate. L'impianto di riscaldamento presenta terminali di tipologia a ventilconvettori.

La pavimentazione è per la maggior parte in parquet.

L'impianto di illuminazione è di tipologia tipica ad uso ufficio.

I servizi igienici presentano pareti verticali rivestite in piastrelle, così come la pavimentazione.

Le finiture sono di medio livello.

L'altezza interna è pari a 2.9m circa e pari a 2.60m ove presente il controsoffitto.

Si fa presente che esternamente il portico perimetrale è soggetto a percolazioni ed infiltrazioni di acqua.

Alla parte interrata di competenza, di altezza pari a circa 2.75m, si accede tramite scale esterne.

Essa, pavimentata, presenta pareti pitturate. Il locale è ad uso archivio e presenta impianto di illuminazione minimale.

Si fa presente che i due bagni di pertinenza non sono ad oggi utilizzabili.

- mapp. 267/11 (abitazione piano terra e sottotetto e parte interrato).

L'abitazione è composta da bagno, soggiorno e cucina oltre a terrazzo (piano primo), due camere e bagno oltre a disimpegno al piano secondo (sottotetto), accessibile attraverso la scala interna in legno; cantina al piano interrato raggiungibile attraverso la scala interna.

L'appartamento presenta pavimentazione in parquet (in piastrelle zona bagni ove le pareti verticali sono rivestite con piastrelle), pareti intonacate e pitturate.

L'impianto di riscaldamento presenta terminali di tipologia a radiatori (caloriferi).

L'impianto elettrico è di tipologia ad uso civile.

La terrazza è piastrellata.

La cantina presenta pavimentazione in piastrelle. E' parzialmente riscaldata e presenta finiture di medio livello.

- mapp. 267/12 e mapp. 267/13 (abitazione piano terra e sottotetto e parte interrato).

Si fa presente che i mappali rappresentano due unità abitative distinte.

Di fatto, mediante ristrutturazione recente, si sono fuse le due unità divenendo un appartamento unico.

L'abitazione è composta dal piano primo collegato al piano secondo mediante scala interna.

L'appartamento presenta pavimentazione in parquet (in piastrelle zona bagni ove le pareti verticali sono rivestite con piastrelle), pareti intonacate e pitturate.

L'impianto di riscaldamento è a pavimento con funzione di impianto di climatizzazione estiva.

L'impianto elettrico è di tipologia ad uso civile.

La terrazza è piastrellata.

Le finiture dell'appartamento sono di media-alta qualità.

I locali di pertinenza nell'interrato presentano pavimentazione in piastrelle.

- mapp. 267/14 (abitazione piano terra e sottotetto e parte interrato).

L'abitazione è composta da bagno, soggiorno e cucina oltre a terrazzo (piano primo), due camere e bagno oltre a disimpegno al piano secondo (sottotetto), accessibile attraverso la scala interna in legno; cantina al piano interrato raggiungibile attraverso la scala interna.

L'appartamento presenta pavimentazione in parquet (in piastrelle zona bagni ove le pareti verticali sono rivestite con piastrelle), pareti intonacate e pitturate.

L'impianto di riscaldamento presenta terminali di tipologia a radiatori (caloriferi).

L'impianto elettrico è di tipologia ad uso civile.

La terrazza è piastrellata.

I locali di pertinenza nell'interrato presentano pavimentazione in piastrelle.

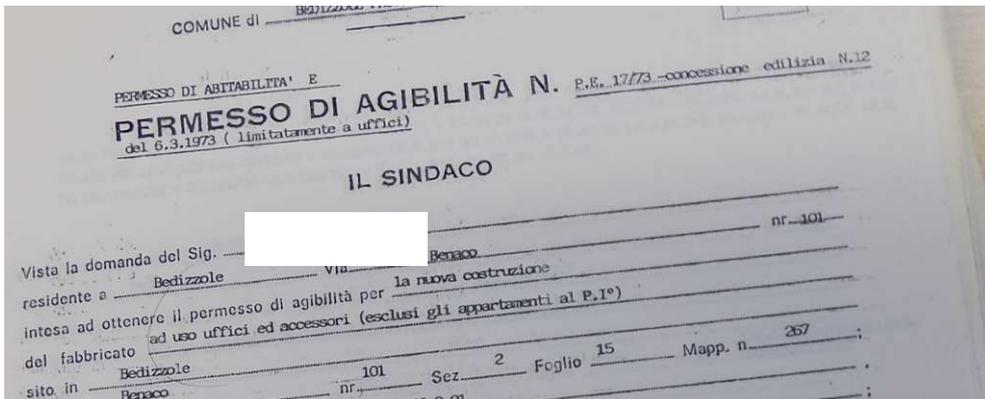
Si fa presente che per le unità abitative competono anche le parti comuni dell'interrato.

Situazione urbanistica.

L'immobile è stato realizzato tramite le seguenti autorizzazioni edilizie.

Si riportano le autorizzazione che è stato possibile visionare presso il Comune di Bedizzole.

- domanda di parere preventivo alla realizzazione dello stabile (pratica edilizia n. 69/70 del 27 maggio 1970 con parere favorevole del comune di Bedizzole;
- concessione edilizia n. 12 del 06-03-1973;
- Permesso di agibilità del 29-03-1991



Si fa presente che il permesso di agibilità è riferito ai soli uffici (piano terra) e non agli appartamenti.

Si fa presente che sussistono difformità tra quanto autorizzato e quanto realizzato.

In particolare si sono fuse due unità abitative in un unico appartamento, diverse ripartizioni interne di tramezze e/o locali, chiusura (tamponatura) balcone piano primo comune, differente distribuzione nell'interrato, differente posizione tramezzature piano terra e differente geometria e numero locali, ecc.

Tramite delucidazioni con i tecnici comunali è emerso che è possibile presentare domanda di sanatoria ed ottenere le relative autorizzazioni.

Nella stima economica il sottoscritto ha tenuto in considerazione tali aspetti.

Gravami.

Si fa presente che gli appartamenti sono utilizzati da terzi.

Non si sono rilevati contratti di affitto in essere.

Consistenza e giudizio di stima economica immobili.

Vedere anche paragrafo "1) Metodo di stima degli immobili".

Come già descritto sussistono irregolarità urbanistiche ed irregolarità catastali. Nella stima economica sono già stati presi in considerazione tali aspetti.

Il sottoscritto, ing. Alessandro Poli, per quanto esposto stima i beni immobili oggetto di perizia in:

Al fine del calcolo della stima economica si riporta il valore di tutti gli immobili in piena proprietà. Nella tabella successiva si riporta il valore suddiviso in nuda proprietà ed usufrutto.

Coefficienti				
Appartamento	Terrazza	Logge	Commerciale	Box
1	0,5	0,3	1,00	0,5
	Sup. pertinenziale		Cantina	Balcone/portico
Primo/secondo	0,1		0,3	0,3

Comune di Bedizzole mappale 267							
Immobilie B1							
Foglio 15	Mappale	sub.	mq.	mq commerciali	Euro/mq	totale	totale arrotondato
Salone espositivo	267	10					
piano rialzato							
			tot				

Piano rialzato			220				
		Tot.	220	220			
Cantine- Archivio e loc. acc.			54,72	16,416			
Aree comuni			0	5			
terrazze			0	0			
Area pertinenziale			0	0			
Autorimessa			0	0			
			Totale	241,416	€ 700,00	168.991,20 €	168.000,00 €
			Riduzione per problematiche urbanistiche e catastali		4%		
			Riduzione per finiture		2%		
			Totale stima immobile				157.920,00 €

Comune di Bedizzole Immobilie B2 mappale 267							
							totale
Foglio 15	Mappale	sub.	mq.	mq commercial i	Euro/mq	totale	arrotondato
Appartamento piano primo/secondo	267	11					
piano primo							
	A	B	tot				
Sup. resid	7,1	8	56,8				
		Tot.	56,8	56,8			
piano secondo							
	7,1	6,5	46,15				
	0,7	2,34	1,638				
	0,7	2,21	1,547				
		Tot.	49,335	49,335			
Ingresso	4,7	4,5	49,335	24,6675			

Cantine e loc. acc.	6,77	14	94,78	28,434			
Portico			0	0			
terrazze	3,4	5	17	5,1			
Aree comuni			0	5			
Autorimessa			0	0			
			Totale	169,3365	€ 700,00	118.535,55 €	118.000,00 €
Riduzione per problematiche urbanistiche e catastali					4%		
Riduzione per finiture					0%		
Totale stima immobile							113.280,00 €

Comune di Bedizzole mappale 267							
Immobile B3							
Foglio 15	Mappale	sub.	mq.	mq commerciali	Euro/mq	totale	totale arrotondato
Appartamento piano primo/secondo piano primo	267	12 e 13					
	A	B	tot				
Sup. resid	12	8,5	102				
		Tot.	102	102			
piano secondo							
	12	6,4	76,8				
	4	0,92	3,68				
	2,1	1,15	2,415				
		Tot.	82,895	82,895			
Cantine e loc. acc.			62,34	18,702			
Portico			0	0			
terrazze	3,4	11,5	39,1	11,73			
Aree comuni			0	10			

Soppalco	2,5	3,2	9	1,8			
			Totale	227,127	€ 900,00	204.414,30 €	204.000,00 €
Riduzione per problematiche urbanistiche e catastali					4%		
Riduzione per finiture					0%		
Totale stima immobile							195.840,00 €

Comune di Bedizzole mappale 267							
Immobilabile B4							totale
Foglio 15	Mappale	sub.	mq.	mq commercial i	Euro/mq	totale	arrotondato
Appartamento piano primo/secondo	267	14					
piano primo							
	A	B	tot				
Sup. resid	7,1	7,82	55,522				
		Tot.	55,522	55,522			
piano secondo							
	7	6,24	43,68				
	0,74	4	2,96				
		Tot.	46,64	46,64			
Cantine e loc. acc.			39,308	11,7924			
Portico			0	0			
terrazze	3,4	5	17	5,1			
Aree comuni			0	5			
Autorimessa			0	0			
			Totale	124,0544	€ 700,00	86.838,08 €	86.000,00 €
Riduzione per problematiche urbanistiche					4%		

e catastali				
Riduzione per finiture		0%		
Totale stima immobile				82.560,00 €

Tabella riassuntiva Appartamenti e sala espositiva in Bedizzole		
Foglio 15 mappale 267		
		Stima
Sub.	10	€ 157.920,00
Sub.	11	€ 113.280,00
Sub.	12 e 13	€ 195.840,00
Sub.	14	€ 82.560,00
	Totale	€ 549.600,00

Riduzione per la nuda proprietà		
Anni =91 anni, coefficiente		15%
Totale stima nuda proprietà		€ 467.160,00
Per arrotondamento		€ 467.000,00

Totale stima immobili B = 467'000,00 euro

4.3 C) Immobili siti nel Comune di Bedizzole (Brescia) - Fabbricato ad uso artigianale. [quota proprietà pari ad 1/2]



Gli immobili sono identificati al catasto fabbricati, foglio 7:

- N.C.T., mapp. 297, sub. 9, Categoria D/7, Classe -, Consistenza -, Rendita 3'106,00 euro;
- N.C.T., mapp. 297, sub. 2, area urbana, consistenza 69mq;

Note ed osservazioni:

- nella planimetria catastale non è riportata la struttura interna a destinazione bagno posta sul lato nord-est (di dimensioni esterne pari a circa 2.18x3.15m);
- nella planimetria catastale non è riportata l'ampio soppalco-scaffalatura metallica presente di circa 205mq. Si considera removibile tale manufatto.

Si necessita di aggiornamento catastale.

La quota di proprietà della **è pari ad 1/2.**

Descrizione immobili.

Gli immobili sono costituiti da porzione di capannone, sita in Bedizzole in via Adige n. 14, e da area esterna (sub. 2).

Alla porzione di capannone si accede dalla via Adige attraverso un cancello carraio metallico che immette nell'area cortiliva esterna asfaltata e recintata di superficie pari a circa 150mq.

L'ingresso alla porzione di capannone avviene attraverso un portone a vetro ed una porta che immette nella zona uffici.

La porzione di capannone è rettangolare (dimensioni interne pari a circa 36.44mx19.67m) e di altezza sotto trave pari a circa 7.10m, Esso è costituito da pilastri e travi prefabbricate, le travi di copertura sono di geometria ad "ali di gabbiano". La copertura presenta lucernari e/o shed.

Le pareti perimetrali sono di tipologia prefabbricata, quelle esterne presentano finitura in graniglia colorata.

La pavimentazione è in battuto di cemento.

L'illuminazione interna è di tipologia tipicamente artigianale. Sono presenti unità riscaldanti di tipologia areotermi.

I serramenti sono in alluminio e vetrocamera.

Nella zona nord-est è presente una struttura interna a destinazione bagno, di dimensioni esterne pari a circa 2.18x3.15m.

All'interno della porzione di capannone è presente una struttura in muratura, prismi e/o pareti mobili di dimensioni esterne pari a circa 5mx12.15m e di altezza interna pari a circa 2.7m ad uso ufficio e wc. Essa è pavimentata e le pareti sono intonacate e pitturate. Sono presenti elementi di riscaldamento a pompa di calore. L'impianto di illuminazione ed elettrico è di tipologia tipica ad uso ufficio.

All'interno della porzione di capannone è presente una struttura metallica ad uso soppalco-scaffalatura. Considerando l'appoggio-ancoraggio a terra (battuto di cemento) dei montanti la si considera removibile. Pertanto non è oggetto di valutazione e stima immobiliare.

Ad est del complesso immobiliare nel quale è ubicata la porzione di capannone è ubicata l'area esterna (sub. 2). Essa è raggiungibile attraverso il sub. 1 di proprietà terzi o dalla strada e sembra che sia adibita ad eventuale posizionamento di servizi tecnologici.

Situazione urbanistica.

L'immobile è stato realizzato tramite le seguenti autorizzazioni:

- Permesso di costruire n. 70 del 16-07-2004
- DIA 15113 del 16/11/2004 (riferita ai muri esterni di recinzione)

- Domanda Agibilità n. 10581 del 09-08-2006

Si fa presente che da un rilievo di massima effettuato e dalla presa visione delle pratiche edilizie da parte del sottoscritto gli immobili sono stati realizzati mediante regolare permesso di costruire, ad eccezione del locale bagno posto a nord-est e del locale uffici zona sud che sono difformi rispetto a quanto autorizzato. Tramite delucidazioni con i tecnici comunali è emerso che l'opera è urbanisticamente regolarizzabile mediante opportuna richiesta di pratica in sanatoria. Il sottoscritto ha tenuto in considerazione nella propria valutazione tali aspetti.

Gravami

Si fa presente che l'immobile è attualmente affittato.

Consistenza e giudizio di stima economica immobili.

Vedere anche paragrafo "1) Metodo di stima degli immobili".

Il sottoscritto, ing. Alessandro Poli, per quanto esposto stima i beni immobili oggetto di perizia in:

Comune di Bedizzole (porzione capannone)							
Immobile							totale
Foglio 7	Mappale	sub.	mq.	mq commerciali	Euro/mq	totale	arrotondato
Porzione capannone	297	9					
	A	B	tot				
Sup.	19,9	36,66	729,534				
Detrazione uffici	5	12,15	-60,75				
		Tot.	668,784	668,78	400	€267.513,60	
Uffici	5	12,15	60,75	60,75	650	€ 39.487,50	
Area urbana (10%)	7,45	19,7	146,765	14,68	300	€ 4.402,95	

	Mappale	sub.					
Area urbana	297	2	69	69,00	30	€ 2.070,00	
					Tot.	€313.474,05	€ 313.000,00
			Riduzione affitto		20%		
			Riduzione per problematiche urbanistiche		0%		
			Riduzione per finiture		0%		
			Totale stima immobile				€ 250.400,00

Quota di proprietà:		0,5		
Valore in percentuale				€ 125.200,00
Riduzione per quota proprietà non unitaria		10%		-€12.520,00
Totale stima immobile				€ 112.680,00
Totale stima immobile per arrotondamento				€ 112.000,00

Totale stima economica immobile:

€ 112.000,00 (centododicimila/00 euro).

4.4 D) Immobili siti nel Comune di Bedizzole (Brescia) - Fabbricato ad uso ristorazione ed area limitrofa [quota proprietà pari ad 1/1]



L' immobile è identificato al foglio 10:

- Catasto fabbricati: N.C.T., mapp. 127, Categoria C/1, Classe 6 , Consistenza mq. 153,00, superficie catastale 251mq, Rendita 2'307,32 euro;
- Catasto terreni: NTC, mapp. 120 Qualità e classe Vigneto 1, sup. 220mq, Reddito Dominicale euro 3,25 reddito agrario 1,46 euro.

La quota di proprietà è pari ad 1/1.

Descrizione immobile

La forma dell'immobile è a trapezio, la struttura è stata realizzata anni or sono.

L'immobile è sostanzialmente una porzione di fabbricato cielo terra a due piani fuori terra ed interrato (cantina).

La struttura portante verticale è in muratura.

Sono presenti al piano terra segni di umidità, dovuta probabilmente alla mancata areazione dei locali.

L'immobile è composto dal piano terra in parte ad uso cucina (locali a servizio cucina, ecc.) e in parte da locali adibiti alla ristorazione. La porta di ingresso è in legno e vetro, i serramenti sono in legno muniti di semplice vetro. La pavimentazione è in piastrelle o in cotto.

I bagni presentano rivestimenti in piastrelle.

Al piano interrato è ubicata la zona cantina e locale caldaia.

Al piano primo sono presenti stanze, ripostiglio e bagni oltre ad un balcone. I serramenti sono in legno muniti di semplice vetro. La pavimentazione è in piastrelle o in cotto. I bagni presentano rivestimenti in piastrelle.

L'impianto di illuminazione è tipico ad uso civile abitazione.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con terminali di emissione di tipologia a calorifero.

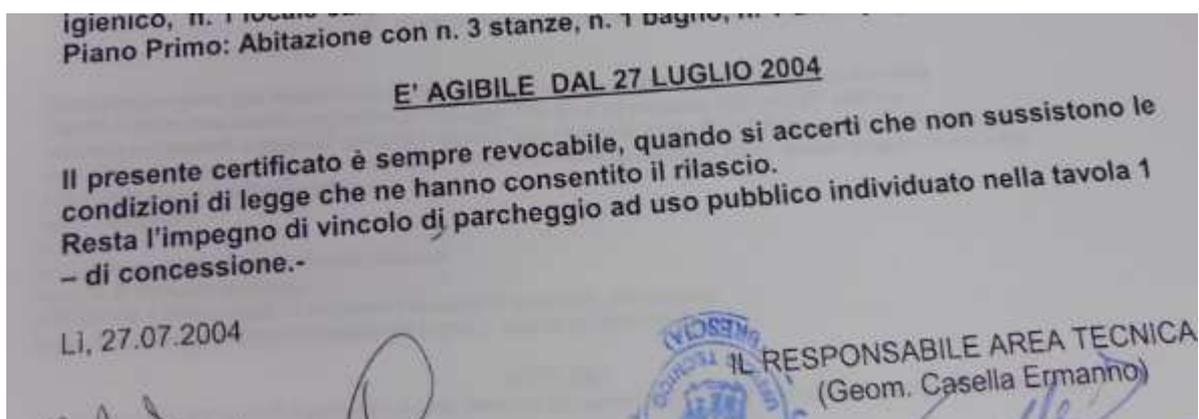
Le finiture sono di medio livello.

Gravami.

E' in essere un contratto di affitto tra la soc _____ del
01 gennaio 2017 con durata di 6+6 anni a canone di affitto pari a 15'600 euro annui fino al
sesto anno. Dan settimo anno pari a 18'000 euro.

Il proprietario concede al conduttore la possibilità di esercitare opzione di acquisto
dell'immobile in oggetto per la durata di 18 mesi, dal quale verranno detratti i canoni pagati
sino alla data di esercizio dell'opzione stessa. Si fa presente che i 18 mesi sono ad oggi
trascorsi. (ved. allegato)

Si fa presente che il mappale 120 è gravato dal vincolo di parcheggio ad uso pubblico, così
come riportato anche nel certificato di abitabilità del 27-7-2004.



Situazione urbanistica.

- Concessione edilizia del 21-3-1979;
- Concessione edilizia n. 85 del 11-06-1985;
- Concessione edilizia n. 174 del 16-12-1985 (variante in corso d'opera alla C.E. n. 85/85);
- Richiesta certificato di abitabilità del 18-12-1985 prot. n. 10923;
- Richiesta certificato di abitabilità del 06-02-2002;
- Certificato di abitabilità del 27-7-2004;
- D.I.A. n. 60/09 del 25-06-1989 e certificato di collaudo finale del progettista del 16-09-2009.

Si fa presente che sussistono alcune difformità minori rispetto a quanto autorizzato quali:

- locale sottoscala: ad oggi è presente un bagno;
- chiusura passaggio comunicazione nord piano terra tra il locale ristorante e la sala pranzo;
- chiusura finestra cantina seminterrata;
- presenza di ingresso esterno locale cucina;

Si fa presente che la destinazione d'uso del piano primo è di civile abitazione.

Consistenza e giudizio di stima economica immobili.

Vedere anche paragrafo "Metodo di stima degli immobili".

Il sottoscritto, ing. Alessandro Poli, per quanto esposto stima i beni immobili oggetto di perizia in (compresa nella stima il mapp. 120):

DESCRIZIONE	MQ.	COEFF.	Mq. Comm	€/MQ.	COEFF.
mapp. 127					
RISTORANTE p.t.	179,00	1,00	179,00	600,00 €	107.400,00 €
Piano primo	124,00	1,00	124,00	600,00 €	74.400,00 €
BALCONE p.p.	6,60	0,50	3,30	600,00 €	1.980,00 €
INTERRATO	29,00	0,40	11,60	600,00 €	6.960,00 €
AREA EST. P.t.	77,00	0,10	7,70	600,00 €	4.620,00 €
				Totale	195.360,00 €
				Per Arrotondamento	195.000,00 €

Totale stima economica immobile = € 195.000,00 (centonovantacinquemila/00 euro).

**4.5 E) Immobili siti nel Comune di Calvagese della Riviera (Brescia)
Destinazione Artigianale e terreno. [quota proprietà pari ad 1/1 - piena
proprietà]**



Gli immobili sono identificati al foglio 14:

Catasto fabbricati:

- N.C.T., mapp. 230, sub. 13, Categoria D/7, Consistenza - Rendita 1'090,00 euro;
- N.C.T., mapp. 230, sub. 17, Categoria D/7, Consistenza - Rendita 1'000,00 euro;
- N.C.T., mapp. 230, sub. 18, Categoria D/7, Consistenza - Rendita 47,00 euro;

Si fa presente che il sub. 6 rappresenta la cabina elettrica.

Si fa presente che il sub. 15, area cortiliva di ingresso, rappresenta bene comune non censibile

Catasto terreni:

NTC, mapp. 322 Qualità e classe Seminativo 4, sup. 81mq, rendita dominicale 0,36 euro Agrario 0,42 euro.

La quota di proprietà è pari ad 1/1.

Descrizione immobili.

Trattasi di complesso edilizio sostanzialmente costituito da abitazione e da capannoni ad attività artigianale-industriale, sito in Calvagese della Riviera in via Trieste n.22.

Al complesso si accede dalla via pubblica (via Trieste) attraverso un cancello metallico non motorizzato carrabile ed acceso pedonale. Un secondo ingresso (chiuso da anni) è posto sulla via Trieste. Un terzo accesso è posto in posizione opposta che immette nell'area cortiliva.

Il complesso è dotato di area cortiliva.

Gli immobili oggetto di stima sono inseriti nel complesso artigianale/industriale composto, realizzato negli anni '60/'70.

Essi sono sostanzialmente costituiti da elementi in calcestruzzo e copertura a volta (sub. 18 e 13) con presenza di catene metalliche e sostanzialmente a copertura piana il sub. 17.

L'intero lotto, di superficie di circa 5'500mq, presenta recinzione lungo il perimetro. Essa è in parte in ghiaietto, in parte in battuto di cemento. E' presente una cabina elettrica di trasformazione.

Come meglio specificato oltre sulla copertura dei capannoni e portico è presente materiale in amianto.

Sub. 17 : L' immobile è costituito dalla zona uffici di altezza pari a circa 3.15m, con bussola di ingresso, ove sono presenti forti segni di umidità.

I pavimenti e rivestimenti sono in ceramica, l'impianto di riscaldamento autonomo è di fatto non funzionante.

I serramenti sono in ferro con vetro semplice.

Sembra che non vi sia presenza di eternit in copertura .

Dalla zona uffici si accede alla zona laboratori, depositi e bagni. Vi è presenza di eternit in copertura .

Zona portico

Si accede esternamente , la struttura è in ferro . E' di forma regolare mq. 89,70 con altezza media ml. 3,57 .

Vi è presenza di eternit in copertura .

Sub. 18 : E' di dimensioni limitate, pari a circa 2.7x3.8 e di altezza pari a 3.95m

E' presente amianto in copertura.

Sub. 13 : capannone.

Il capannone ha una forma regolare con altezza variabile da 3,95 a 6,20 (soffitto a volto) .

La pavimentazione è in battuto di cemento, l' impianto di riscaldamento è assente .

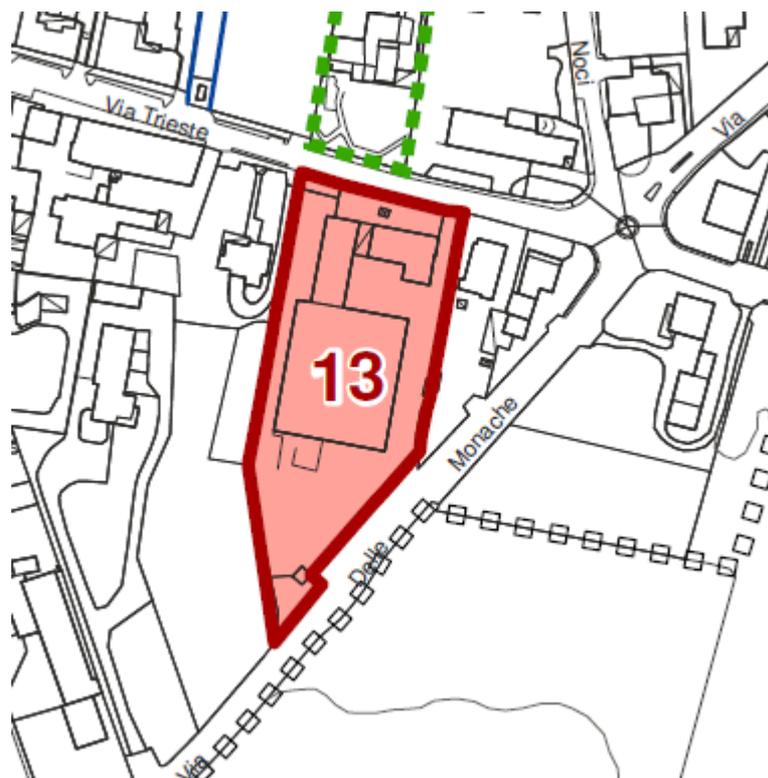
I serramenti sono in ferro con vetro semplice.

Vi è presenza di eternit in copertura.

L'area cortiliva esterna è di proprietà esclusiva del sub. 13 (ved. planimetria) allegata.

Situazione urbanistica e gravami.

L'intero complesso ricade, secondo quanto riportato nell'attuale PGT, nell' ART. 33 AMBITO DI TRASFORMAZIONE n. 13



Estratto tavola PGT (Tavola Documento di Piano T04 – Ambiti di trasformazione.

Si riporta l'art. 33 delle Norme Tecniche di attuazione (PGT vigente)

ART. 33 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 13

Superficie territoriale: 5.708 mq

33.1 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 7 delle presenti norme sono:

• residenze (1.1)

2. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 7 delle presenti norme sono:

• attività terziarie (2.1)

• agenzie bancarie (2.2)

• attività commerciali – esercizi di vicinato (3.1)

• attività commerciali – medie strutture di vendita (3.2) fino ad un massimo di 1.000 mq di sv

• artigianato di servizio alla residenza (5.1)

• parcheggi privati (7.1)

3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 7 delle presenti norme.

33.2 Indici e parametri

1. Volume predeterminato (Vp): 5.700 mc di cui:

• destinazione 1.1: 800 mc

• altre destinazioni: 4.900 mc

2. Altezza massima (H): 6,00 m

3. Rapporto di permeabilità (Rp): 30%

4. Distanza dai confini (Dc): ai sensi dell'art. 4.12

5. Distanza dalle strade (Ds): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m

33.3 Modalità di intervento

1. Per tutte le destinazioni d'uso ammesse:

• ai sensi dell'art. 9 delle presenti norme gli interventi sono assoggettati a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art.13.1 e 13.2.

Il sottoscritto, anche tramite delucidazioni con i tecnici comunali, fa presente e sottolinea quanto segue:

- Secondo quanto riportato nel PGT il volume predeterminato è pari a 5'700mc;
- Ad oggi l'intero complesso è di volumetria superiore;
- Le destinazioni d'uso ammesse sono assoggettate a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, ad oggi non in essere né depositati;
- Gli immobili oggetto di stima sono, di fatto, dismessi da anni. Pertanto, secondo quanto riportato nel PGT e per quanto confermato dai tecnici comunali, le attività pregresse non sono ammesse né possono essere riattivate;

- Al fine di ottenere le destinazioni d'uso contenute nel PGT è necessario eseguire opere edilizie tali da diminuire il volume esistente in 5'700mc totali;
- E' emerso che i proprietari terzi hanno intenzione di presentare il piano attuativo e/o P.D.C.C. In tale progetto si è ipotizzata ed individuata la demolizione del sub. 17 (oggetto di perizia) e la posa di un controsoffittatura (a quota catene interne) negli altri subalterni, compresi il sub. 18 e sub. 13 (oggetto di perizia). In questa configurazione urbanistica-architettonica si possono ottenere le destinazioni d'uso del PGT. In caso contrario gli immobili, di fatto, non possono essere utilizzati appieno;
- Si fa presente che il piano attuativo e/o P.D.C.C. dovrà essere sottoscritto ed approvato da tutti i proprietari dell'intero complesso (ambito di trasformazione n. 13), tra i quali rientrano anche gli immobili oggetto di perizia (sub. 13, 15 e 18).

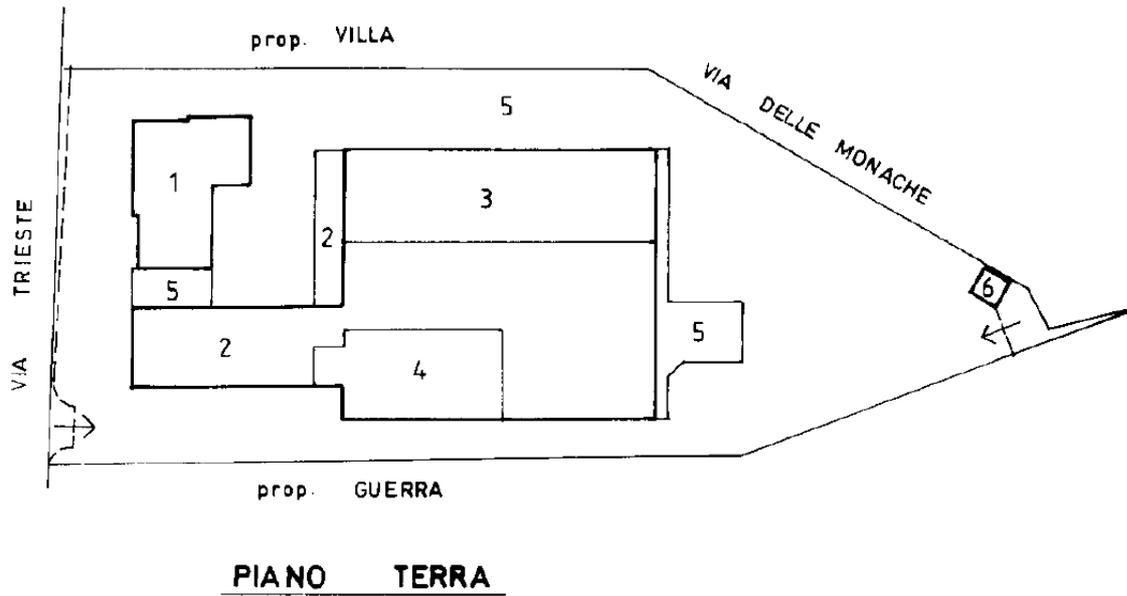
In seguito all'accesso agli atti eseguito dal sottoscritto è emerso che il complesso edilizio è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di costruzione n. 28 del 27-07-1973;
- Concessione edilizia n. 38 del 15-7-1977;
- Concessione edilizia n. 33 del 1994;
- Richiesta del certificato di abitabilità del 15-01-1997 prot. n. 109;
- DIA del 13-11-1999;
- DIA del 24-03-1998 e relativa richiesta del certificato di agibilità;
- Concessione edilizia n. 78 del 1999, relativa all'edificazione cabina elettrica.

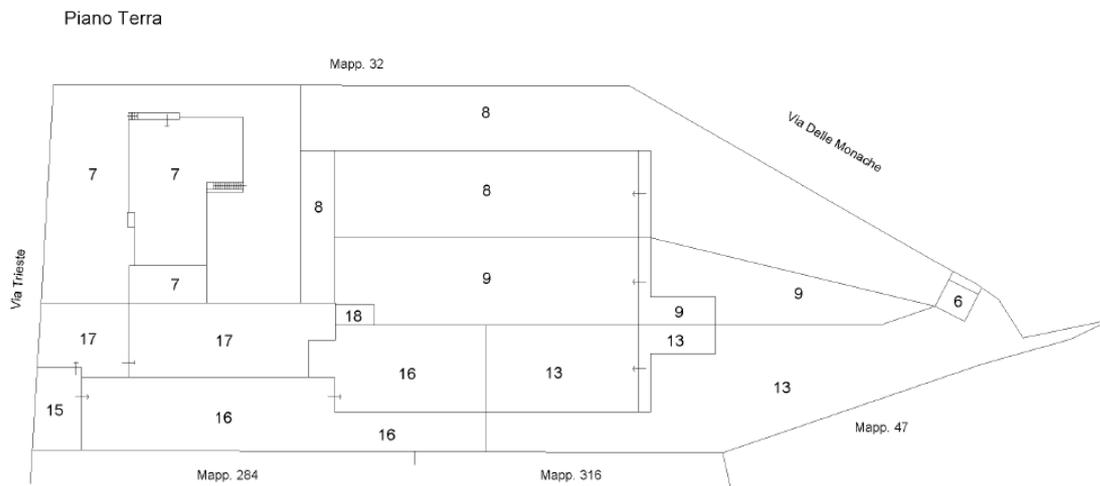
Sugli atti notarili di compravendita è riportato che l'immobile è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- **Concessione Edilizia n. 28 del 27.07.1973**
- **Concessione Edilizia n. 38 del 15.07.1977**
- **Concessione Edilizia n. 34 del 03.08.1993**
- **Concessione Edilizia n. 1 del 22.01.1994**
- **Concessione Edilizia n. 33 del 20.12.1994**
- **Concessione Edilizia n. 2 del 28.02.1995**
- **D.I.A. del 24.03.1998**

Inoltre si fa presente che di recente sono state edificate alcune ripartizioni interne, in particolare per la ripartizione e suddivisione interna di alcune porzioni del complesso.



Cessata dimostrazione grafica subalterni e suddivisione interna complesso edilizio.



Attuale dimostrazione grafica subalterni e suddivisione interna complesso edilizio.

In particolare sono state edificate tramezze al fine della creazione del sub. 17 e della creazione, soprattutto, dei sub. 17 e 13, creando, di fatto, differenti e più unità immobiliari.

Sono state aggiornate di recente le planimetrie, le schede, la dimostrazione grafica dei subalterni, ecc. inerenti il complesso edilizio (anno 2019).

L'edificazione delle tramezze e la suddivisione in più subalterni e, di conseguenza, in più unità immobiliari, non è stata preceduta né accompagnata da titoli edilizi né da permessi comunali.

Ne consegue che tali edificazioni rappresentano una difformità urbanistica (abuso).

Si fa presente che gli altri subalterni (immobili) non oggetto di stima sono stati venduti (alienati) di recente.

Anche tramite delucidazioni con i tecnici comunali è emerso che, di fatto, non è possibile presentare pratiche in sanatoria a meno della presentazione del piano attuativo e/o P.D.C.C. citato, con le relative problematiche esposte.

Ulteriori gravami: il sub. 13 (oggetto di perizia) è gravato da un contratto preliminare di compravendita tra la soc. _____ . Ad oggi

il sig. _____ occupa l'immobile.

Consistenza e giudizio di stima economica immobili.

Il sottoscritto perito estimatore al fine della valutazione degli immobili ipotizza due differenti scenari. Nelle due ipotesi rientra la valutazione delle parti comuni, delle problematiche citate, ecc.

Ipotesi A): valutazione immobili nello stato di fatto, in particolare in correlazione alle problematiche urbanistiche esposte;

Ipotesi B): valutazione immobili nell'ipotesi di deposito ed approvazione del piano attuativo e/o P.D.C.C. In tale ipotesi, come già accennato, il sub. 17 dovrà essere demolito e, contestualmente, si dovranno e si potranno regolarizzare le difformità urbanistiche citate.

Consistenza immobili (superfici commerciali).

Sub. 17:

Immobile: $10.05 \times 27.37 - 2.3 \times 3.9 =$ (per arrotondamento) 266mq

Area cortiliva: $44 \times 0.1 =$ (per arrotondamento) 4mq

Totale = 300 mq

Sub. 18:

Immobile: $2.73 \times 3.9 =$ (per arrotondamento) 10mq

Totale = 10 mq

Sub. 13:

Immobile: $10.56 \times 18.72 =$ (per arrotondamento) 197mq

Totale = 197 mq

Valutazione immobili nell'ipotesi A (stato di fatto).

La valutazione degli immobili si basa in funzione della destinazione d'uso degli stessi nelle condizioni allo stato attuale.

Di fatto il loro valore è molto basso, in quanto la destinazione d'uso è limitante e non offre alcuna appetibilità.

Stima immobili:

Sub. 13: $197 \text{ mq} \times 250 \text{ euro/mq} = 50'000 \text{ euro}.$

Sub. 18 e sub. 17: $(10 + 197) \text{ mq} \times 100 \text{ euro/mq} =$ (per arrotondamento) 20'000 euro

Totale = $50'000 + 20'000 = 70'000 \text{ euro}$

Valutazione immobili nell'ipotesi B (deposito ed approvazione piano attuativo e/o P.D.C.C.)

La valutazione degli immobili si basa sulla configurazione futura degli stessi.

Si fa presente che l'appetibilità del sub 17 e 18 è rivolta principalmente ai proprietari terzi al fine dell'ottenimento del piano attuativo e/o P.D.C.C., che interesserebbe e coinvolgerebbe anche il sub. 13.

La valutazione degli immobili comprende le spese relative agli oneri di urbanizzazione, spese tecniche per il deposito pratiche edilizie, spese per le demolizioni ecc.

Stima immobili:

Sub. 13: $197 \text{ mq} \times 405 \text{ euro/mq} = (\text{per arrotondamento}) 80'000 \text{ euro}$.

Sub. 18 e sub. 17: $(10 + 197) \text{ mq} \times 240 \text{ euro/mq} = (\text{per arrotondamento}) 50'000 \text{ euro}$

Totale = 80'000 + 50'000 = 120'000 euro

4.5 F) Immobile sito nel Comune di Bedizzole (Brescia) - Terreno agricolo

[quota proprietà pari ad 1/2]

L'immobile è identificato al catasto terreni, foglio 7:

- N.C.T., mapp. 337, semin. irriguo Classe 3, superficie 1230 mq, Reddito Dominicale 6.03 euro, Agrario 10.16 euro;

La quota di proprietà della Magri s.r.l. è pari ad 1/2.



Descrizione immobili.

Gli immobili sono costituiti da terreni ubicati in zona industriale del Comune di Bedizzole, adiacenti alla strada provinciale.

I terreni sono pianeggianti ad oggi coltivati.

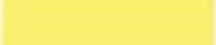
Ai terreni si accede dalla strada comunale o dai terreni confinanti.

Situazione urbanistica.

La destinazione urbanistica degli immobili (terreni) secondo l'attuale PGT è "altri ambiti del sistema agricolo".



Mapp. 337

-  Aree E1 - Ambiti agricoli del sistema fluviale
-  Aree E2 - Ambiti agricoli delle formazioni moreniche
-  Aree E3 - Altri ambiti del sistema agricolo
-  Aree E4 - Edifici di valore storico culturale

Anche se teoricamente potrebbe essere presente un minima edificabilità, non la si considera nella stima economica in quanto, di fatto, in considerazione della posizione, dei parametri urbanistici, delle condizioni e clausole contenute nel PGT, ecc. non è edificabile.

Consistenza e giudizio di stima economica immobili.

Vedere anche paragrafo "1) Metodo di stima degli immobili".

Stima economica immobile:

$\text{mq } 1'230 \times 10 \text{ euro/mq} = 12'300,00 \text{ euro.}$

Quota proprietà (1/2) = $12'300,00/2=6'150,00 \text{ euro.}$

Riduzione per non piena proprietà (10%) = - 615,00 euro

Totale stima immobile = 6'150,00 euro - 615,00 euro = 5'535,00 euro = (per arrotondamento) 5'500,00 euro (cinquemilacinquecento/00 euro)

5.0 Tabella riassuntiva stima immobili

Si riporta un tabella riassuntiva della stima degli immobili.

A) Immobili siti nel Comune di Bedizzole (Brescia) - Complesso industriale con palazzina uffici. [quota proprietà pari ad 1/1: in sola nuda proprietà ad eccezione mapp. 48 in piena proprietà]:

Totale = 2'452'000,00 euro

B) Immobili siti nel Comune di Bedizzole (Brescia) - Palazzina adibita a salone espositivo e abitazioni [quota proprietà pari ad 1/1: in sola nuda proprietà]

Totale stima immobili B = 467'000,00 euro

C) Immobili siti nel Comune di Bedizzole (Brescia) - Fabbricato ad uso artigianale. [quota proprietà pari ad 1/2]

Totale stima immobili: € 112.000,00 (centododicimila/00 euro).

D) Immobili siti nel Comune di Bedizzole (Brescia) - Fabbricato ad uso ristorazione ed area limitrofa [quota proprietà pari ad 1/1]

Totale stima immobile = € 195.000,00

E) Immobili siti nel Comune di Calvagese della Riviera (Brescia) Destinazione Artigianale e terreno. [quota proprietà pari ad 1/1 - piena proprietà]

Valutazione immobili nell'ipotesi A (stato di fatto).

Stima immobili:

Sub. 13: 197 mq x 250 euro/mq = 50'000 euro.

Sub. 18 e sub. 17: (10 + 197) mq x 100 euro/mq = (per arrotondamento) 20'000 euro

Totale = 50'000 + 20'000 = 70'000 euro

Valutazione immobili nell'ipotesi B (deposito ed approvazione piano attuativo e/o P.D.C.C.)

Stima immobili:

Sub. 13: 197 mq x 405 euro/mq = (per arrotondamento) 80'000 euro.

Sub. 18 e sub. 17: (10 + 197) mq x 240 euro/mq = (per arrotondamento) 50'000 euro

Totale = 80'000 + 50'000 = 120'000 euro

F) Immobile sito nel Comune di Bedizzole (Brescia) - Terreno agricolo [quota proprietà pari ad 1/2]

Totale stima immobile = 5'500,00 euro

G) Immobili siti nel Comune di Bedizzole (Brescia) - terreni [quota proprietà pari ad 1/2] ed immobili H) Immobili sito nel Comune di Bedizzole (Brescia) - Terreni inglobati nella strada provinciale [quota proprietà pari ad 1/2]

Privi di valore

Brescia, 03 maggio 2021

Ing. Alessandro Poli

