



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

6/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. MARIA GABRIELLA PERRONE

CURATORE:

Avv. MARCO VANTAGGIATO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/03/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Antonio Vincenzo Albanese

CF:LBNNNV58M17L776E

con studio in LECCE (LE) VIA MONTE SAN MICHELE, 1

telefono: 0832248891

email: ing.antonioalbanese@virgilio.it

PEC: antonio.albanese2@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 6/2023

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **capannone industriale** a URAGO D'OGLIO Via Libero Grassi 9/11, della superficie commerciale di **818,47** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile in esame consiste in un capannone industriale già ad uso artigianale ed attualmente utilizzato come magazzino/deposito e vendita di prodotti per l'edilizia (ceramiche ed arredo bagno). E' situato in una piccola zona a destinazione produttiva posta in direzione sud dell'abitato di Urigo d'Oglio, a lato della SP2 (via Rudiano) da cui, in pochi minuti, si perviene al casello Chiari ovest dell'autostrada BreBeMi. Il capannone ha accesso pedonale e carrabile da via Libero Grassi ai nn. 9-11 e si sviluppa su tre livelli diversi, comunicanti tra loro mediante scala interna: il piano interrato è ad uso magazzino/deposito, il piano terra consta di una zona commerciale/espositiva di prodotti edili con adiacente zona uffici ed un ulteriore adiacente magazzino/deposito; al piano 1°, nella porzione anteriore su via L. Grassi, vi è una civile abitazione a servizio dei conduttori la sottostante attività commerciale. Completano il fabbricato: al piano terra un piazzale antistante con l'accesso dalla pubblica via ed un cortile retrostante, una rampa che conduce al piano interrato con successiva area scoperta di accesso. All'abitazione posta al piano 1° si perviene tramite la citata scala interna. L'ampio blocco edilizio centrale è realizzato con struttura prefabbricata in cemento (travi e pilastri a sostegno di coperture in tegole in cemento armato precompresso), rinforzata al piano interrato da ulteriore struttura in carpenteria metallica; la copertura del capannone è rivestita con opportuno strato impermeabile, quella dell'abitazione in lamiera pre-verniciata coibentata. Le finiture sono quelle normali tipiche delle tre diverse destinazioni d'uso: pavimento in massetto cementizio industriale e pareti intonacate a civile nelle porzioni a magazzini/deposito del p.interrato e p.terra; pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato con pareti interne intonacate e pitturate nella zona a p.t destinata ad uffici ed esposizione/vendita e nell'abitazione al p.1°; infissi esterni in metallo e interni in legno tamburato in tutto il fabbricato; portoni dei magazzini in metallo; dotazione impiantistica e sanitaria sufficiente per gli usi previsti nei diversi ambienti. Il fabbricato è regolarmente allacciato alle reti infrastrutturali cittadine.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, terra e 1°, ha un'altezza interna di 4,40 al p.interr., 4,20 al p.t. e 2,70 al p.1°. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 178 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 6.400,00 Euro, indirizzo catastale: Via Libero Grassi snc, piano: S1 - T- 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento del 19/05/2020 Pratica n. BS0060448 in atti dal 19/05/2020 - Variazione di classamento (n. 17414.1/2020)
Coerenze: Via Libero Grassi, p.lla 177, p.lla 181, p.lla 186
l'unità è catastalmente priva di classamento e consistenza
- foglio 14 particella 178 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 303,68 Euro, indirizzo catastale: Via Libero Grassi snc, piano: 1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Via Libero Grassi, p.lla 177, p.lla 181, p.lla 186
con la variazione del 09/11/2015 è stata inserita in visura la superficie catastale pari a 129 mq (escluse aree scoperte: 126 mq)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993 ristrutturato nel 2019.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	818,47 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.782.915,90
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.767.257,00
Data di conclusione della relazione:	24/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, la parte di immobile corrispondente alla porzione produttiva con servizi e uffici, sita ai piani interrato e terra (**sub. 1**) risulta occupata da ██████████ con contratto di affitto registrato in data antecedente alla sentenza di Liquidazione Giudiziale, di tipologia 6+6, stipulato il 01/02/2019, con prima scadenza contrattuale per il 31/01/2025, con l'importo dichiarato di € 18.000,00 + IVA annui. Alla data del sopralluogo, la parte di immobile corrispondente alla porzione abitativa sita al piano 1° (residenza pertinenziale **sub. 2**), risulta occupato da B.F.G. Srl con contratto di affitto registrato in data antecedente alla sentenza di Liquidazione Giudiziale, stipulato sempre in data 01/02/2019 e con seconda scadenza contrattuale il 31/01/2027, tipologia 4+4 (ai sensi dell'art. 2, comma 1 della Legge n. 431/98 - Disciplina delle locazioni abitative) e dell'importo dichiarato di € 4.000,00 annui. La Curatela è subentrata ex lege nei contratti di locazione, ma con provvedimento del Giudice Delegato del 05/02/2024, è stato autorizzato il recesso anticipato ex art. 185 2 co. CCII dal contratto di locazione relativo alla porzione produttiva (sub. 1); pertanto la scadenza del contratto locativo in questione è anticipata al 17/02/2027. Mentre per la porzione abitativa (residenza pertinenziale **sub. 2**) il relativo contratto di affitto non presenta i presupposti per il recesso ex art. 185 2 co. CCII e lo stesso potrà avvenire alla seconda scadenza contrattuale, previa comunicazione da effettuarsi nei sei mesi precedenti.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/12/2018 a firma di notaio Noto Gabriele ai nn. 27971 di rep. di repertorio, iscritta il 28/12/2018 ai nn. 58311 gen. e 10049 part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 1.700.000,00.

Importo capitale: € 850.000,00 .

Durata ipoteca: anni 10

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 15/02/2023 a firma di Tribunale di Lecce , trascritta il 28/07/2023 ai nn. 34048 gen. e 23743 part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza di apertura di Liquidazione Giudiziale emessa dal Tribunale di Lecce

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di trasferimento sede sociale (dal 16/07/2021), con atto stipulato il 16/07/2021 a firma di notaio Laura Mutti ai nn. 23662 di rep. di repertorio, trascritto il 21/07/2021 ai nn. 35633 gen. e 23698 part..

Il titolo è riferito solamente a fabbricato in Urago d'Oglio, via Libero Grassi snc, in catasto fabbricati al fgl. 14, p.lla 178 cat. D/8 piani S1, T, 1 .

Variazioni catasto fabbricati - Nota di voltura n.23698.1/2021 del 16/07/2021 in atti dal 22/07/2021 – Per atto di trasferimento sede sociale l'unità urbana distinta nel NCEU di Urago d'Oglio al fgl.14 p.lla 178 sub 1, cat. D/8 , via Libero Grassi, snc, al piano S1-T-1, passa in ditta: _____ con

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 30/07/1991 fino al 13/07/2001), con atto stipulato il 30/07/1991 a firma di notaio Luosi Luigi ai nn. 62298 di rep. di repertorio, trascritto il 07/08/1991 a Brescia ai nn. 23119 gen. e 16131 part. .

Il titolo è riferito solamente a terreno in Orago d'Oglio, censito nel NCT al fgl. 14, p.lla 178 di are 11.28.

Variazioni Catasto terreni: - Nota di Voltura n.6780.7/1991 del 30.07.1991 in atti dal 7/10/1992 – not. Luosi Luigi -rep.62298, per compravendita il terreno distinto nel NCT di URAGO d'OGLIO al Fgl.14 pc.la 178, semin irrig, di are 11.28; passa in ditta REGUZZI Luigi nato a Urago d'Oglio il 20.03.1941. - Nota di Variazione n. 7188.1/1998 del 04/11/1998 per passaggio della p.la 178 in Partita speciale 1 – Ente urbano. Variazioni Catasto Fabbricati - Denuncia di accatastamento n.1932.1/2001 del 15.05.2001 in atti dal 15.05.2001 (pratica n.192055) per costituzione all'urbano dell'unità distinta nel NCEU di Urago d'OGLIO al Fgl.14 pc.la 178, ctg.D/8 – via Libero Grassi, sn – al piano S1-T-1-2; in ditta: C.I.S.A.L. di Reguzzi Claudio con sede in Urago d'Oglio- proprietà 1/1. N.B.: il terreno veniva assegnato in diritto di proprietà dal Comune di Urago d'Oglio nell'ambito del piano di insediamenti produttivi (P.I.P.), costituendone il lotto 9, per convenzione di cessione in proprietà ai sensi dell'art. 27 della legge 22 ottobre 1971 n.865.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 13/07/2001 fino al 09/02/2021), con atto stipulato il 13/07/2001 a firma di notaio Panzeri franco ai nn. 130606 di rep. di repertorio, trascritto il 06/08/2021 ai nn. 31003 gen. e 20178 part..

Il titolo è riferito solamente a fabbricato in Urago d'Oglio, via Libero Grassi snc, in catasto fabbricati al fgl. 14, p.la 178 cat. D/8 piani S1, T, 1 e in catasto terreni al al fgl. 14, p.la 178, Ente Urbano di are 11,28..

Nel suddetto atto veniva fatto riferimento all'atto in data 30 luglio 1991 n. 62298 di rep. a rogito dott. Luigi Luosi, trascritto a Brescia in data 07/08/1991 ai nn.23119/16131 per quanto ivi contenuto e/o richiamato, che si intendeva come per intero riportato. Variazioni catasto fabbricati - Nota di voltura n.345730 del 13/07/2001 in atti dal 4.09.2001 per compravendita not. Panzeri Franco - rep.130606 dell'unità urbana distinta nel NCEU di Urago d'OGLIO al Fgl.14 pc.la 178, ctg.D/8 – via Libero Grassi, sn – al piano S1-T-1-2 che passa in ditta

– proprietà 1/1; - Nota di voltura n.3681.1/2014 del 2.12.2014 in atti dal 5.12.2014 per not. Mattia D'Amato - rep.25542, reg. il 5.12.2014 al n.34491 (pratica n. BS0321182) per annotazione di Trasferimento di sede della suddetta società, in CERNUSCO LOMBARDONE (Lc); - Nota di variazione n.91853.1/2013 del 18.12.2013 in atti dal 18.12.2013 (Pratica n. BS0288429) per divisione, cambio d'uso, ampliamento e variazioni interne con cui la suddetta p.la 178 viene soppressa e sostituita dalla nuova: Sez. urbana NCT Fgl.14, p.la 178 sub. 1 cat D/8, via Libero Grassi, sn , al piano S1-T-1.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto ricognitivo (dal 09/02/2021 fino al 16/07/2021), con atto stipulato il 09/02/2021 a firma di notaio Laura Mutti ai nn. 23071 di rep. di repertorio, trascritto il 12/02/2021 a Lecco ai nn. 5890 gen. e 3727 part. .

Precisazioni Con atto di fusione in data 11 dicembre 2015 nn. 16143/9499 di rep. notaio Mutti Laura (reg. a Lecco il 14/12/2015 al n. 10933 serie 1t, depositato al registro delle imprese di Como-Lecco sulla società incorporate

quale ultimo adempimento di pubblicità, ai sensi dell'articolo 2504 ultimo comma del codice civile, in data 23 dicembre 2015 al n.23805/2015 di prot. ed ivi iscritto il 30 dicembre 2015), la società incorporante allora ha, tra l'altro, modificato la propria denominazione da all'attuale denominazione s.r.l.; - con il suddetto la società intendeva richiedere gli adempimenti di pubblicità immobiliare e di voltura catastale conseguenti all'atto di fusione indicato, limitatamente ai beni già di proprietà dell'allora Variazioni Catasto Fabbricati - con nota di voltura

n.3727.1/2021 del 09/02/2021 in atti dal 12/02/2021 l'unità urbana distinta nel NCEU di Urago d'Oglio alla Sez. Urbana NCT Fgl.14 pc.la 178 sub 1, ctg.D/8 – via Libero Grassi, sn – al piano S1-T-1, passa in ditta - proprietà 1/1;

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le pratiche edilizie elencate sono quelle messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Urago D'Oglio nel corso dell'accesso agli atti effettuato dal sottoscritto in data 13/11/2024. Detto elenco e la corrispondente fase tecnica di dette pratiche sono quindi da riferirsi a tale ultima data.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **1393/93** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un capannone ad uso artigianale con relativi uffici, presentata il 03/10/1991, rilasciata il 25/02/1993 con il n. 4290 di prot. di protocollo.

Pratica relativa a lavori di costruzione di un capannone industriale/artigianale a piano terra e piano interrato

Concessione edilizia N. **1560/93**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera alla C.E. n. 1393/92, presentata il 16/07/1993, rilasciata il 01/10/1993 con il n. 2879 di prot. di protocollo.

La concessione in variante è relativa alla realizzazione (al solo stato rustico ed in attesa di futuri interventi) di un'ulteriore porzione a piano primo già indicata come "spazio rustico a disposizione per futura abitazione"

DIA - Denuncia di Inizio Attività N. **36/98**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di spostamento del vano scala interno e di alcune tramezzature interne ai piani terra e interrato; la porzione a p.1° manteneva invece la sua destinazione di "spazio a disposizione" senza tramezzature interne., presentata il 04/11/1998 con il n. 5028 di prot. di protocollo.

La predetta DIA era oggetto di una prima integrazione con prot. 5203 in data 16/11/1998 ma subiva un "rigetto" da parte dell'UTC con provvedimento prot. 5306 del 20/11/1998 a causa di carenze riscontrate sotto l'aspetto igienico-sanitario. Successivamente, a seguito di modifica del 04/12/1998, l'UTC di Urago d'Oglio con documento prot. 5507 del 17/12/1998 emetteva un "provvedimento e presa d'atto di archiviazione" della Denuncia di Inizio Attività n. 36/98 e delle successive integrazioni. Si precisa che negli elaborati grafici della DIA di cui trattasi si riscontra una errata rappresentazione grafica del piano interrato, dove risulta omessa la porzione destinata ad autorimessa posta nell'angolo a N-O del fabbricato, corrispondente ad un cortile scoperto della porzione a piano terra parzialmente occupata dal blocco servizi igienici

DIA - Denuncia di Inizio Attività N. **42/00**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di installazione di ascensore interno per abbattimento barriere architettoniche e miglioramento dell'assetto organizzativo e funzionale del capannone., presentata il 26/10/2000 con il n. 5190 di prot. di protocollo.

Anche nella presente DIA (42/00) si riscontra negli elaborati grafici una errata rappresentazione grafica del piano interrato, dove risulta omessa la porzione destinata ad autorimessa posta nell'angolo a N-O del fabbricato, corrispondente ad un cortile scoperto della porzione a piano terra, parzialmente occupata dal blocco servizi igienici. Si precisa inoltre che il previsto impianto elevatore interno non risulta essere mai stato realizzato.

CAEL - Comunicazione Attività Edilizia Libera N. **1766/13**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione ordinaria delle coperture, presentata il 22/02/2013 con il n. 1766 di

protocollo

CILA - Comunicazione Inizio Lavori Asseverata N. **35/2019**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambio d'uso senza opere edili, presentata il 06/06/2019 con il n. 035/2019 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Cambio di destinazione d'uso della porzione di uffici a p.t. che viene ridotta a favore di una zona riservata ad esposizione di piastrelle, ceramiche e rivestimenti in genere.. Nella CILA di cui trattasi (si ricorda che la Comunicazione prevede solo un cambio d'uso senza esecuzione di alcuna opera edile) vengono riportati come stato di fatto esistente: 1) al piano interrato la presenza di due servizi igienici e l'assenza della prevista centrale termica; 2) al piano terra la presenza di un tramezzo divisorio tra zona uffici e zona espositiva esistente; 3) la presenza nella zona espositiva di una nuova centrale termica; 4) la presenza di tramezzature con distribuzione dei vani nella porzione residenziale a piano 1°, che viene pertanto indicata definitivamente come civile abitazione ultimata. Di tali interventi tuttavia non risulta traccia nelle precedenti pratiche edili presentate e approvate.

SCIA - Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. **62/2022**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di muro divisorio in cartongesso a tutt'altezza, presentata il 24/05/2022 con il n. 62/2022 di protocollo.

La SCIA in oggetto risulta ancora aperta; essa tuttavia riporta solo una parte delle opere interne riscontrate durante il sopralluogo effettuato in data 14/11/2024 (vedi allegato 5.5) e suscettibile, pertanto, di integrazioni (peraltro richieste dall'UTC di Urigo d'Oglio). Si segnala inoltre che nel modulo "Titolare unico" allegato alla SCIA viene erroneamente riportata la mancanza di titoli abilitativi precedenti classificando l'immobile come "di remota costruzione". Non si è attualmente a conoscenza di eventuali ulteriori integrazioni prodotte dal progettista dell'intervento.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera PGT approvato con Delibera C.C. n. 13 del 14/04/2009 -- Variante al PGT (Piano delle Regole) approvata con Delibera CC n. 41 del 07/10/2014. e vigente dall'11/02/2015, l'immobile ricade in zona ambito produttivo consolidato e di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 4.12 delle NTA (Norme tecniche di Attuazione) 1. Gli ambiti produttivi consolidati e di completamento comprendono il tessuto urbanizzato prevalentemente produttivo ed artigianale sorto negli ultimi decenni. La struttura esistente è formata da edifici, privi di valore storico-ambientale e sviluppati, in parte e solo negli ultimi anni, con una pianificazione urbanistica attuativa. 2. Sono ambiti destinati prevalentemente alla produzione, con attività artigianali ed industriali di cui si prevede il completamento edificatorio e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento di funzionalità e compatibilità ambientale delle attività stesse. 3. Destinazioni d'uso ammesse: la destinazione principale ammessa è la funzione produttiva, fatte salve le specifiche esclusioni sotto riportate, così come disciplinata dal precedente art. 1.19. Sono ammesse, nella misura massima del 50% della s.l.p., anche le seguenti attività compatibili con le attività produttive: - attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita non alimentare, commercio all'ingrosso); - esercizi che vendono oggetti ingombranti e a consegna differita (autosaloni, esposizioni merceologiche, etc.) ai sensi della Dgr n. 7/15701 del 18/12/2003 e dell'art. 38 reg. reg. 21/7/2000 n. 3; - distributori di carburante; - attività direzionali; - impianti tecnologici; - trasporto conto terzi; - pubblici esercizi. Sono escluse: - le attività agricole; - le attività turistico-ricettive; - la residenza, ad eccezione di quella di servizio; - le attività terziarie e commerciali diverse da quelle stabilite dal presente articolo; Non verranno assentite strutture di vendita organizzata in forma unitaria assimilabili alla fattispecie "centro commerciale", così come definito dalla DGR 4 luglio 2007 – N. 8/5054 4. Attività di lavorazione escluse: - le attività insalubri di prima classe; - le attività produttive classificabili come RIR (Rischio di Incidente Rilevante). 5. Nel caso di intervento tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, così come previsto ai precedenti artt. 1.16 e 4.3, la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale è disciplinata ai sensi del precedente art. 3.6. Tali dotazioni sono da considerarsi

aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (legge 122/89), dal capo II del Titolo IV della l.r.12/2005 e s. m. e i. e dall'art. 1.24 delle presenti norme. 6. Il Comune, fatta salva l'applicazione di normativa specifica di settore, ha facoltà di chiedere la monetizzazione, ai sensi dell'art. 46 c.1 lettera a) della l.r. 12/2005, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito delle aree per servizi pubblici previste dai precedenti commi. 7. Per le quantità a parcheggio pertinenziale privato si rimanda al precedente articolo 1.23. 8. Norme generali per gli ambiti produttivi consolidati: - Df: 10 m. ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.I. 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo. Il distacco previsto dalle norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di ml. 5,00. Sono sempre fatte salve le prescrizioni del D.I. 1444/68; - Dc: 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio più alto prospiciente. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme, dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio. E' sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua. Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti e tutti i locali totalmente interrati rispetto al piano naturale di campagna esistente al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo. - Ds: 5 ml, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del D.M. 1444/68. È fatto salvo il rispetto di tutte le distanze previste dal Codice della Strada. - Uf = 1,2 mq/mq. - Rc = 60%. - Hmax = 10,00 ml. misurati all'imposta della via di corsa del carroponte o, in assenza, all'imposta dell'orditura di sostegno della copertura; esclusi i volumi o spazi di natura tecnologica che non potranno avere un'altezza superiore ai m. 3,00. - Vp = come definito dal precedente art. 1.12; - E' consentita la realizzazione di strutture multipiano, nel rispetto dei limiti di altezza. - Qualsiasi permesso potrà essere rilasciato condizionatamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standard di accettabilità previsti da disposizioni statali o regionali, o al pagamento del relativo contributo. Articolo 1.19 - Destinazioni d'uso 7. Attività terziarie: - residenza di servizio: sono gli alloggi di coloro che prestano la propria attività nell'ambito d'aziende produttive o commerciali; gli alloggi devono essere pertinenziali agli immobili destinati prevalentemente all'attività produttiva o commerciale e tale pertinenzialità deve essere obbligatoriamente registrata e trascritta; tali residenze devono essere integrate con il fabbricato principale anche dal punto di vista tipologico e per un massimo di 200,00 mq di slp; non dovrà, comunque, essere superato il rapporto di 1 a 3 tra la superficie residenziale e quella principale per ogni singola unità; **le residenze pertinenziali non possono essere cedute separatamente dall'unità principale.**

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) presenza di elementi divisorii in cartongesso e cristalli nella zona uffici ed esposizione e vendita al p.t.; 2) presenza di una nuova centrale termica al piano terra ed assenza di quella prevista e approvata al piano interrato; 3) presenza di nuovi servizi igienici al piano interrato; 4) presenza di tramezzature interne, con finiture e impianti correlati nella residenza pertinenziale già prevista come semplice spazio da destinare a futura abitazione. La realizzazione di tali opere, riscontrate nel sopralluogo effettuato (cfr. Allegati 5.5, 5.6 e 5.7), non risulta espressamente richiesta nelle pratiche edilizie sinora presentate. Si precisa inoltre che le opere previste nella DIA n. 42/2000 (installazione di un ascensore interno di collegamento tra i vari piani del fabbricato) non risultano essere state mai realizzate. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e

smi - Regolamento edilizio comunale)

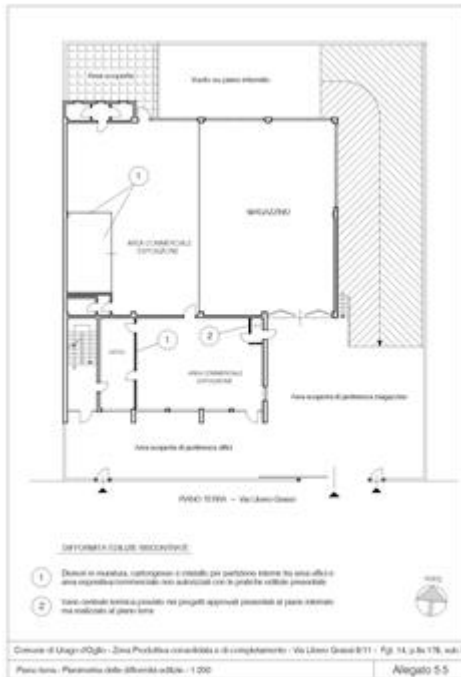
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di SCIA in sanatoria ex art. 37 del DPR 380/01 e smi

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

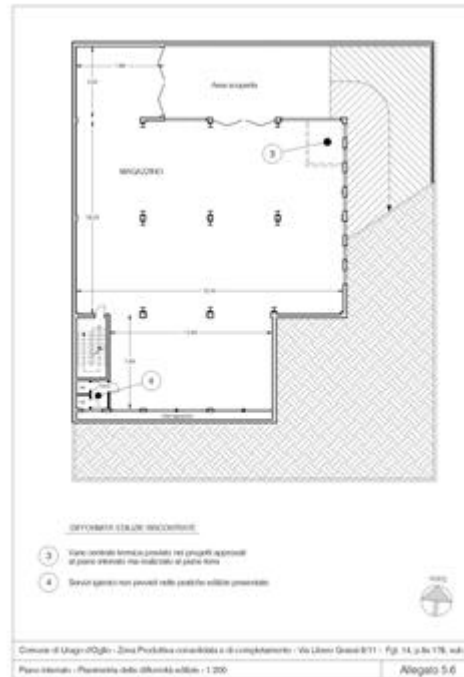
Costi di regolarizzazione:

- Redazione di SCIA in sanatoria : €2.000,00
- Sanzioni amministrative e diritti: €2.000,00

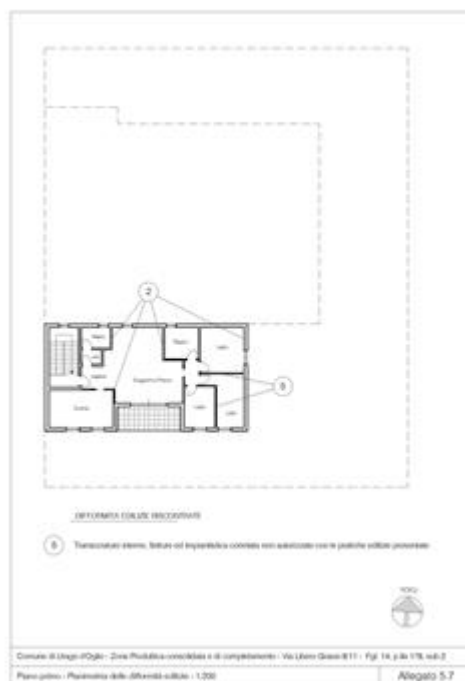
Tempi necessari per la regolarizzazione: 2-4 mesi



Planimetria delle difformità edilizie al piano terra



Planimetria delle difformità edilizie al piano interrato



Planimetria delle difformità edilizie al piano 1°

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il fabbricato è censito in catasto ma solo in visura; risulta incompleto (non aggiornato) l'elaborato planimetrico e attualmente non risultano scaricabili dal sito dell'Agenzia del Territorio le planimetrie dei due subalterni aggiornate alle pratiche edilizie già concluse ed archiviate. Si riscontra (in disponibilità della Curatela) solo una vecchia planimetria del sub, 1 risalente al 2019 ma non aggiornata (non corrispondente alla stato di fatto rilevato)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: nuovi atti di aggiornamento catastale (redazione DocFa con nuove planimetrie e adeguamento elaborato planimetrico) da redigere successivamente alla sanatorie delle difformità edilizia segnalate

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- redazione atti di aggiornamento catastale: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2-4 mesi.

La regolarizzazione catastale potrà avvenire, ovviamente, solo a chiusura della necessaria attività di sanatoria delle difformità edilizie riscontrate.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN URAGO D'OGGIO VIA LIBERO GRASSI 9/11

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a URAGO D'OGGIO Via Libero Grassi 9/11, della superficie commerciale di **818,47** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in esame consiste in un capannone industriale già ad uso artigianale ed attualmente utilizzato come magazzino/deposito e vendita di prodotti per l'edilizia (ceramiche ed arredo bagno). E' situato in una piccola zona a destinazione produttiva posta in direzione sud dell'abitato di Urigo d'Oglio, a lato della SP2 (via Rudiano) da cui, in pochi minuti, si perviene al casello Chiari ovest dell'autostrada BreBeMi. Il capannone ha accesso pedonale e carrabile da via Libero Grassi ai nn. 9-11 e si sviluppa su tre livelli diversi, comunicanti tra loro mediante scala interna: il piano interrato è ad uso magazzino/deposito, il piano terra consta di una zona commerciale/espositiva di prodotti edilizi con adiacente zona uffici ed un ulteriore adiacente magazzino/deposito; al piano 1°, nella porzione anteriore su via L. Grassi, vi è una civile abitazione a servizio dei conduttori la sottostante attività commerciale. Completano il fabbricato: al piano terra un piazzale antistante con l'accesso dalla pubblica via ed un cortile retrostante, una rampa che conduce al piano interrato con successiva area scoperta di accesso. All'abitazione posta al piano 1° si perviene tramite la citata scala interna. L'ampio blocco edilizio centrale è realizzato con struttura prefabbricata in cemento (travi e pilastri a sostegno di coperture in tegoli in cemento armato precompresso), rinforzata al piano interrato da ulteriore struttura in carpenteria metallica; la copertura del capannone è rivestita con opportuno strato impermeabile, quella dell'abitazione in lamiera pre-verniciata coibentata. Le finiture sono quelle normali tipiche delle tre diverse destinazioni d'uso: pavimento in massetto cementizio industriale e pareti intonacate a civile nelle porzioni a magazzini/deposito del p.interrato e p.terra; pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato con pareti interne intonacate e pitturate nella zona a p.t. destinata ad uffici ed esposizione/vendita e nell'abitazione al p.1°; infissi esterni in metallo e interni in legno tamburato in tutto il fabbricato; portoni dei magazzini in metallo; dotazione impiantistica e sanitaria sufficiente per gli usi previsti nei diversi ambienti. Il fabbricato è regolarmente allacciato alle reti infrastrutturali cittadine.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, terra e 1°, ha un'altezza interna di 4,40 al p.interr., 4,20 al p.t. e 2,70 al p.1°. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 178 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 6.400,00 Euro, indirizzo catastale: Via Libero Grassi snc, piano: S1 - T- 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento del 19/05/2020 Pratica n. BS0060448 in atti dal 19/05/2020 - Variazione di classamento (n. 17414.1/2020)
Coerenze: Via Libero Grassi, p.lla 177, p.lla 181, p.lla 186
l'unità è catastalmente priva di classamento e consistenza
- foglio 14 particella 178 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 303,68 Euro, indirizzo catastale: Via Libero Grassi snc, piano: 1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei

dati di superficie

Coerenze: Via Libero Grassi, p.lla 177, p.lla 181, p.lla 186

con la variazione del 09/11/2015 è stata inserita in visura la superficie catastale pari a 129 mq (escluse aree scoperte: 126 mq)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993 ristrutturato nel 2019.



Vista d'insieme del fabbricato da via Libero Grassi



Particolare area espositiva/commerciale al piano terra (sub.1)



Particolare zona magazzino/deposito al piano terra (sub.1)



Particolare zona magazzino/deposito al piano interrato (sub. 1)



Particolare ingresso-soggiorno dell'abitazione al piano 1° (sub.2)



Prospetto del fabbricato su via Libero Grassi

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area sportiva (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Chiari (km. 6) - Comune di Brescia (km. 30)). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Urago d'Oglio.

SERVIZI

campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 800 mt	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante km. 3,5	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 30 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

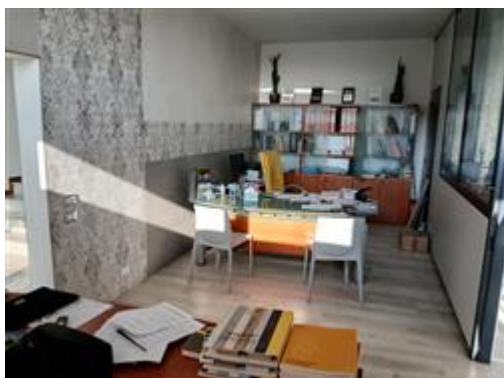
L'immobile in esame è un capannone industriale realizzato per uso artigianale ed attualmente utilizzato come magazzino/deposito e vendita di prodotti per l'edilizia (ceramiche ed arredo bagno). Costruito di recente nel finire degli anni '90, è situato in una piccola zona a destinazione produttiva posta in direzione sud dell'abitato di Urago d'Oglio, a lato della SP2 (via Rudiano) da cui, in pochi minuti, si perviene al casello Chiari ovest dell'autostrada BreBeMi. La zona si presenta, oltre che ben collegata, anche ben infrastrutturata e satura dal punto di vista urbanistico, con gli insediamenti produttivi esistenti quasi tutti attivi. Il capannone ha accesso pedonale e carrabile da via Libero Grassi ai nn. 9-11; si presenta di forma compatta e regolare, con sviluppo planimetrico semplice e lineare e consta di tre piani, uno interrato e due fuori terra, con buona distribuzione nelle sue articolate funzioni sui tre predetti livelli, comunicanti tra loro mediante scala interna. Il piano interrato è totalmente ad uso magazzino/deposito e vi si accede tramite comoda rampa carrabile dal piazzale antistante su via Grassi; al suo interno si riscontrano alcuni pilastri che scandiscono la configurazione regolare dell'impianto strutturale ed i servizi igienici. Il piano terra consta di una zona commerciale/espositiva di prodotti edilizi con adiacente zona uffici ed un ulteriore adiacente magazzino/deposito, tutti con accesso dal piazzale antistante su via Grassi; la zona esposizione/vendita è composta dal vano ufficio privato e da due ampie sale espositive di prodotti per l'edilizia; in particolare, nella sala retrostante destinata in gran parte ad attività di esposizione (frazionata dall'attiguo magazzino e variata nella sua destinazione d'uso) si riscontra una partizione della stessa, realizzata con pannellatura in cartongesso e cristalli, destinata nello specifico ad attività commerciale; il piano è completato, oltre che dal vano scala, dai servizi igienici (se ne contano 3) e da uno scoperto posteriore. Dal citato vano scala, posto lateralmente all'intero fabbricato, si perviene infine all'abitazione al piano 1°; detta residenza si compone di una zona giorno costituita da un ampio ingresso-soggiorno, una cucina praticabile ed bagno con anti-wc, e una zona notte formata da tre camere da letto ed il bagno padronale, il tutto con piccolo disimpegno centrale; completa l'abitazione un balcone coperto prospettante via

Grassi. L'ampio blocco edilizio centrale è realizzato con struttura prefabbricata in cemento (travi e pilastri a sostegno di coperture in tegoli in cemento armato precompresso), rinforzata al piano interrato da ulteriore struttura in carpenteria metallica atta a garantire una maggior portata al solaio del soprastante magazzino/deposito; anche la residenza pertinenziale è realizzata con struttura in c.a a sostegno di solai piani in laterocemento. La copertura del capannone è rivestita con opportuno strato impermeabile, quella dell'abitazione in lamiera pre-verniciata coibentata. Le finiture sono quelle normali tipiche delle tre diverse destinazioni d'uso: pavimento in massetto cementizio industriale e pareti intonacate a civile nelle porzioni a magazzini/deposito del p.interrato e p.terra; pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato con pareti interne intonacate e pitturate nella zona a p.t. destinata ad uffici ed esposizione/vendita e nell'abitazione al p.1°; infissi esterni in metallo e interni in legno tamburato in tutto il fabbricato; portoni dei magazzini in metallo; dotazione impiantistica e sanitaria sufficiente per gli usi previsti nei diversi ambienti: il fabbricato è regolarmente allacciato alle reti infrastrutturali cittadine. Complessivamente buono il livello di manutenzione sia interno che esterno delle finiture, degli infissi e dei servizi, complessivamente normale il grado di usura.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : anta singola a battente realizzato in metallo. relativo ad ingresso pedonale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>cancello</i> : realizzato in metallo con apertura scorrevole su binario. accesso carrabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : realizzati in metallo con vetrocamera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : anta semplice realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in manto in guaina impermeabilizzante. relativamente al capannone	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in laterocemento con coibentazione in copertura in lamiera pre-verniciata coibentata . relativamente al blocco uffici/abitazione	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in blocchi di cls vibrato , il rivestimento è realizzato in intonaco civile tinteggiato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in metallo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : a libro realizzati in metallo. relativamente ai portoni di accesso al magazzini a p.t. e p.S1	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in mattoni in granigliato di cemento. relativamente alla porzione di ingresso pedonale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in mattoncini autobloccanti in cls. relativamente alla rampa ed alla porzione di accesso al piano interrato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in gres porcellanato. per zona uffici/esposizione e abitazione a p.1°	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in massetto in cemento liscio industriale. per zona magazzino a p.t. e p.S1	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco civile tinteggiato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in magazzino, esposizione, uffici e abitazione realizzato in intonaco civile tinteggiato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagni a p.t. e p.S1 e cucina realizzato in mattonelle ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>citofonico:</i> videocitofono	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>condizionamento:</i> con alimentazione a elettrico con diffusori in split. per abitazione e zona uffici/esposizione	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V-380V	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> tradizionale la reti di smaltimento è realizzata in in pvc con recapito in rete cittadina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> con alimentazione a rete cittadina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> in ghisa sferoidale con alimentazione in rete cittadina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>telefonico:</i> tradizionale da rete esterna ; il centralino è no	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori metallici. per abitazione e zona uffici/esposizione	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>copertura:</i> prefabbricata piana costruita in cemento armato precompresso. per il magazzino a p.t.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> prefabbricata piana costruita in cemento armato prefabbricato rinforzato con sottostruttura in carpenteria metallica . per copertura piano seminterrato; la struttura in carpenteria metallica è stata realizzata per garantire maggior carico al solaio/pavimento del magazzino a p.t. .	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fondazioni:</i> plinti e travi continue costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie interne:</i> a rampe parallele realizzate in cemento armato ; il servoscala è no	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> cemento armato precompresso. per copertura piana del magazzino	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> a falde in laterocemento per il blocco uffici/esposizione e abitazione	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi:</i> costruite in cemento armato. per copertura magazzino piano terra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi:</i> costruite in misto acciaio-cemento armato. per copertura piano seminterrato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



Zona uffici al piano terra (sub.1)



Area espositiva/commerciale al piano terra (sub.1)



Area magazzino/deposito al piano terra (sub.1)



Area magazzino/deposito al Piano interrato (sub.1)



Area di pertinenza esterna su via Libero Grassi



Particolare soggiorno abitazione al piano 1° (sub.2)

CLASSE ENERGETICA:



[100,17 Kwh/mq/anno KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 17192/000053/10 registrata in data 23/11/2010

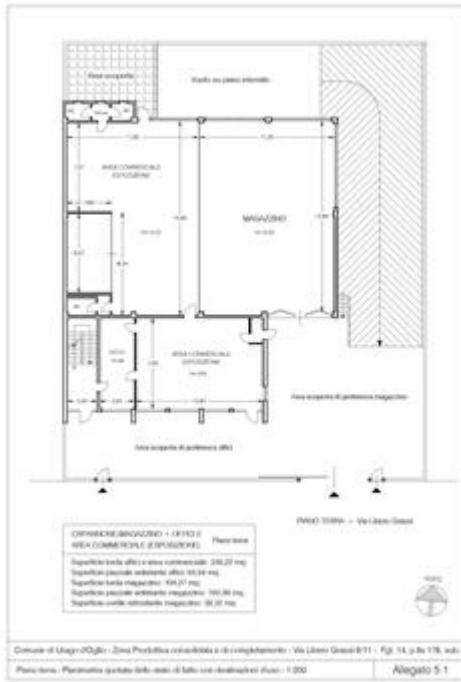
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

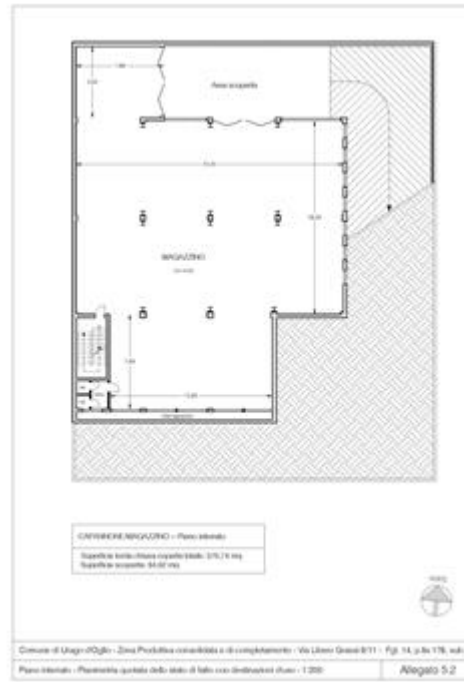
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

capannone/magazzino a p.t. e p.S1 + area scoperta di pertinenza	793,51	x	50 %	=	396,76
Ufficio + area commerciale (sala esposizione)	345,68	x	80 %	=	276,54
abitazione a p.1°	145,17	x	100 %	=	145,17
Totale:	1.284,36				818,47



Planimetria Piano terra (sub.1)



Planimetria piano interrato (sub. 1)



Planimetria piano 1° (sub.2)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'AdE-Territorio (12/12/2024)

Domanda: appena sufficiente

Offerta: discreta

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12/18 mesi

Note: valori unitari min/max per capannoni e magazzini: 460,00/600,00 €/mq; valori unitari min/max per uffici: 890,00/1.150,00 €/mq; valori unitari min/max per abitazioni: 910,00/1.400,00 €/mq

sito internet "Borsino immobiliare" (06/01/2025)

Domanda: sufficiente

Offerta: discreta

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12-18 mesi

Note: valori unitari min/max per capannoni e magazzini: 300,00/500,00 €/mq; valori unitari min/max per uffici: 840,00/933,00 €/mq; valori unitari min/max per abitazioni: 892,00/1.154,00 €/mq

Ricerca ed analisi di offerte immobiliari su siti internet per immobili analoghi proposti nelle zone produttive di Urago d'Oglio e comuni limitrofi (06/01/2025)

Offerta: discreta

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12/18 mesi

Valore minimo: 480,00

Valore massimo: 640,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo delle superfici interne lorde (per i corpi di fabbrica chiusi) e per quelle nette esterne

(tutte riportate nell'Allegato 5) e per il loro successivo sviluppo in fase di valutazione si sono seguite, in generale, le indicazioni del D.M. 138/1998 e delle Norme UNI EN15733; i fabbricati sono stati considerati per la loro intera consistenza lorda chiusa, le aree esterne di pertinenza delle zone produttiva al 10% della loro estensione, il balcone coperto dell'abitazione per il 30% della sua consistenza netta. I valori unitari medi da applicare alle superfici così determinate sono stati desunti da un'attenta indagine di mercato basata sulle varie banche dati disponibili (OMI e siti internet di riferimento) e da un'ulteriore analisi del mercato immobiliare relativamente alle offerte di vendita di immobili analoghi a quello in esame. Tutte le risultanze dei predetti studi sono puntualmente riportate e dettagliate nell'Allegato n. 7 di cui nel seguito si riporta una breve sintesi.

SUPERFICI - MAGAZZINI: magazzino a piano interrato = 570,74 mq; magazzino a piano terra = 194,27 mq; aree scoperte di pertinenza magazzini = $(162,06 + 84,62 + 38,32) * 0,10 = 28,50$ mq - Superficie commerciale totale magazzini = 793,51 mq. **AREA UFFICI E ZONA ESPOSIZIONE/VENDITA** - Superficie uffici e zona esposizione/vendita a piano terra 336,22 mq; area scoperta di pertinenza = $(94,64 * 0,10) = 9,46$ mq - Superficie commerciale totale area uffici ed esposizione/vendita = **345,68 mq** - **ABITAZIONE A P.1°:** superficie lorda chiusa = 141,89 mq; superficie balcone coperto = $(10,93 * 0,30) = 3,28$ mq - Superficie commerciale totale abitazione a p.1° = **145,17 mq.**

VALORI UNITARI - MAGAZZINI: media pesata dei valori ottenuti per capannoni e magazzini (in rapporto al peso delle relative banche dati, e cioè: 55% per i valori OMI, 35% per Borsini immobiliare e 10% per offerte di vendita): $(530,00 * 0,55 + 451,25 * 0,35 + 517,82 * 0,10)$ €/mq = $(291,50 + 157,94 + 51,78)$ €/mq = 501,22 €/mq che arrotondato risulta pari a **500,00 €/mq** - **ZONA UFFICI ED ESPOSIZIONE/VENDITA:** media pesata dei valori ottenuti per uffici (in rapporto al peso delle relative banche dati, e cioè: 60% per i valori OMI e 40% per Borsini immobiliare): $(750,00 * 0,60 + 887,00 * 0,40)$ €/mq = $(450,00 + 354,80)$ €/mq = 804,80 €/mq che arrotondato si assume pari a **800,00 €/mq** - **ABITAZIONI** in stabili di fascia media: **1.000,00 €/mq.**

VALUTAZIONE COMPLESSIVA - $(793,51 * 500,00) + (345,68 * 800,00) + (145,17 * 1.000,00) = €$ $(396.755,00 + 276.544,00 + 145.170,00) = €$ 818.469,00 che si arrotonda a **€ 818.470,00**

Precisazioni - Il programma con cui viene redatta la presente perizia di stima (Tribù Office di Genius Asta legale) non prevede l'utilizzo di valori unitari diversi per porzioni di fabbricati con destinazioni d'uso diverse che, nel caso in esame sono: zona produttiva (magazzini), amministrativa (uffici, esposizione/vendita), residenziale (abitazione a p.1°). Pertanto si è proceduto utilizzando il valore unitario (€/mq) più elevato (e cioè quello abitativo) da applicare al 100% alla porzione residenziale e riducendo la consistenza delle altre due porzioni (magazzini e uffici con esposizione/vendita) in base alla percentuale derivante dal rapporto tra i diversi valori unitari innanzi riportati. Si avrà quindi: Indice porzione abitazione = $1.000/1.000 = 100\%$ - Indice porzione per uffici e area esposizione/vendita = $800/1000 = 80\%$ - Indice porzione magazzini = $500/1000 = 50\%$, da stimare tutti con il valore unitario medio residenziale di 1.000,00 €/mq (tale calcolo è quello già riportato nel capitolo "Consistenza" della presente Relazione, in cui la **consistenza indicizzata** dell'intero capannone viene determinata pari a 818,469 mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 818,47 x 1.000,00 = **818.470,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 818.470,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 818.470,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si utilizza il criterio della "Stima sintetica comparativa", che consiste nell'individuazione di un valore

unitario (prezzo medio) espresso in €/mq derivante da un'attenta analisi di mercato effettuata in zona e riferita ad immobili il più possibile simili a quello in esame per ubicazione, consistenza, destinazione d'uso, vetustà e caratteristiche costruttive; il valore unitario medio viene individuato sulla base di una molteplice serie di dati e informazioni assunte e calibrate in base alla rispondenza degli stessi al caso in esame. Il valore unitario individuato si applica alla superficie commerciale dell'immobile; nel caso in esame si rapporterà tale valore alle diverse superfici dell'immobile determinate ai sensi del DPR 138/98 per natura e destinazione d'uso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brescia, ufficio del registro di Brescia, conservatoria dei registri immobiliari di Brescia, ufficio tecnico di Urago d'Oglio, agenzie: In Urago d'Oglio e comuni limitrofi, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio -- Banca dati del sito Internet "Borsino Immobiliare", ed inoltre: Studi tecnici e notarili del comune di Urago d'Oglio e comuni limitrofi - Ricerca ed analisi di offerte immobiliari individuate su internet e relative ad immobili analoghi proposti nelle zone produttive di Urago d'Oglio e comuni limitrofi

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	818,47	0,00	818.470,00	818.470,00
				818.470,00 €	818.470,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
deposito cauzionale contratto di locazione porzione produttiva (magazzino ed area espositiva/commerciale)	-4.500,00
deposito cauzionale contratto di locazione porzione residenziale (civile abitazione a p.1°)	-1.000,00
5.500,00 €	

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene, nel suo complesso, **non risulta comodamente divisibile**. Sebbene la

porzione ai piani terra e interrato (magazzini e area commerciale) possa considerarsi autonoma dal punto di vista gestionale e funzionale, e non necessariamente legata alla soprastante abitazione a piano 1°, è quest'ultima porzione residenziale a non poter essere frazionata dal resto del fabbricato in conseguenza di quanto disposto dall'**Art. 1.19 - Destinazioni d'uso** delle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) del Piano delle Regole (Variante del PGT) che al punto **7 - Attività terziarie** stabilisce espressamente quanto segue: "residenza di servizio: sono gli alloggi di coloro che prestano la propria attività nell'ambito d'aziende produttive o commerciali; gli alloggi devono essere pertinenziali agli immobili destinati prevalentemente all'attività produttiva o commerciale e tale pertinenzialità deve essere obbligatoriamente registrata e trascritta; tali residenze devono essere integrate con il fabbricato principale anche dal punto di vista tipologico e per un massimo di 200,00 mq di slp (Superficie Lorda di Pavimento); non dovrà, comunque, essere superato il rapporto di 1 a 3 tra la superficie residenziale e quella principale per ogni singola unità; **le residenze pertinenziali non possono essere cedute separatamente dall'unità principale**".

Riduzione del 3% per lo stato di occupazione:	€. 24.554,10
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 5.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 782.915,90

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 2% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 15.658,32
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,58
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 767.257,00

data 24/03/2025

il tecnico incaricato
Antonio Vincenzo Albanese