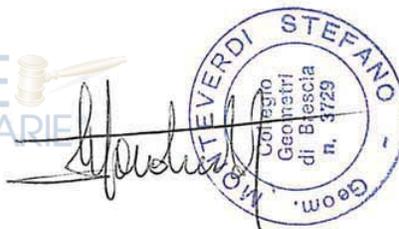




Puegnago del Garda (BS)

**PERIZIA DI STIMA
degli immobili
siti a Puegnago del Garda (BS)**



stefano monteverdi
geometra

rotonda paolo VI, 14 - 25080 mazzano (bs)
tel. 030 2591467 - studio@monteverdi.it

INCARICO

Il sig. Ercole Baccolo, rappresentante legale della soc. ██████████, ha conferito incarico al geom. Stefano Monteverti, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 3729 e con studio professionale a Mazzano (BS) in via Paolo VI 14, di provvedere alla valutazione degli immobili in proprietà e situati nella frazione di Raffa di Puegnago del Garda (BS).

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

L'incarico è stato svolto mediante accessi telematici all'Agenzia del Territorio per la verifica della situazione catastale, acquisendo le visure aggiornate dell'immobile e le relative planimetrie presenti nella banca dati catastale. Presso lo stesso Ente si è provveduto nel medesimo tempo anche alla verifica della situazione patrimoniale con l'individuazione delle formalità pregiudizievoli eventualmente gravanti sull'immobile stesso. Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Puegnago del Garda si è inoltre provveduto alla verifica della conformità edilizia dello stato di fatto rispetto a quanto autorizzato.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di perizia, risultanti nella Banca dati catastale dell'Agenzia del Territorio, sono i seguenti:

Catasto Fabbricati del Comune di Puegnago del Garda (BS)

Sezione	Foglio	mappale	sub.	Categoria	Classe	cons.	Rendita €
PUE	8	2974		C/6	3	mq 28	43,38
		3260		C/6	3	mq 96	148,74
PUE	8	2045	1	D/1			10.225,85
		2045	2	D/8			1.704,31
		2045	3	F/1		mq 200	-
PUE	8	4724	4	D/7			13.480,00
		4724	5	A/2	2	vani 6	291,28
		4724	6	A/10	1	vani 4,5	673,98
		4724	7	A/10	1	vani 4,5	673,98

Intestazione catastale:

L'ARTISTICO SRL (CF 01583030174) con sede in Puegnago del Garda (BS) - proprietaria per 1/1

Allegati di riferimento:

01 - visura catastale

ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

Gli immobili oggetto di perizia consistono in diverse unità immobiliari, tutte situate in Puegnago del Garda, ognuna con caratteristiche e funzioni diverse:

- A – Area edificabile in via Volta (i mapp. 2974 e 3260)
- B – Immobili in via Nazionale 2 (il mapp. 2045)
- C – Immobili in via Mas'cior 3/5 (il mapp. 4724)

Di seguito si illustra ogni immobile in una specifica scheda.

*****O*****

A – AREA EDIFICABILE IN VIA VOLTA

Gli immobili oggetto di perizia, sono i seguenti:

Catasto Fabbricati del Comune di Puegnago del Garda (BS)

Sezione	Foglio	mappale	sub.	Categoria	Classe	cons.	Rendita €
PUE	8	2974 3260		C/6 C/6	3 3	mq 28 mq 96	43,38 148,74

Allegati di riferimento:

- A01 – estratto di mappa dal fg. 8 di Puegnago del Garda
- A02 – planimetria catastale del mapp. 2974
- A03 – planimetria catastale del mapp. 3260

PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

Con atto notaio Palombo in data 12/6/2006 rep. 68862/21728 racc., trascritto a Salò il 27/6/2006 ai nn. part. 3161/4855 gen., la soc. [redacted] ha acquistato dalla sig.ra [redacted] l'unità immobiliare catastalmente contraddistinta con il mapp. 2974.

Con atto notaio Palombo in data 12/6/2006 rep. 68862/21728 racc., trascritto a Salò il 27/6/2006 ai nn. part. 3162/4856 gen., la soc. [redacted] ha acquistato dal sig. [redacted] l'unità immobiliare catastalmente contraddistinta con il mapp. 3260.

Con atto notaio Cirilli in data 1/3/2016 rep. 32087, non trascritto ai Registri Immobiliari, è stata mutata la denominazione societaria da L'ARTISTICO SPA a L'ARTISTICO SRL.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Presso la Sezione di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio del Territorio di Salò, all'immobile oggetto di perizia risultano essere collegate alcune formalità. Tra queste, quelle riguardanti iscrizioni pregiudizievoli sono le seguenti:



Iscrizione contro del 17/1/2013 – req. part. 43/298 gen.

Con atto notaio Cirilli del 9/1/2013 rep. 27766/11251 è stata costituita ipoteca volontaria per € 875.000 a favore di MEDIOCREDITO ITALIANO SPA a garanzia di un mutuo fondiario di € 500.000.

L'ipoteca era stata costituita dalla soc. ██████████ a quel tempo proprietaria dell'immobile.

L'ipoteca grava anche sugli immobili descritti al punto B.

Iscrizione contro del 3/4/2024 – req. part. 216/2185 gen.

Con atto giudiziario del Tribunale di Padova in data 4/12/2023 rep. 6778/2023 è stata iscritta ipoteca giudiziale per € 260.000 a favore di MICRONOVA SRL a garanzia di un decreto ingiuntivo di € 209.866,17.

L'ipoteca grava anche sugli immobili descritti ai punti B e C.

Iscrizione contro del 22/4/2024 – req. part. 252/2627 gen.

Con atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 11/12/2023 rep. 4508/2023 è stata iscritta ipoteca giudiziale per € 45.000 a favore di ██████████ a garanzia di un decreto ingiuntivo di € 35.000.

L'ipoteca grava anche sugli immobili descritti ai punti B e C.

CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE DELL'IMMOBILE

Conformità edilizia

Le autorimesse sono state costruite senza alcun provvedimento autorizzativo. Si è quindi provveduto a sanarle e la regolarizzazione è avvenuta con l'emissione della Concessione Edilizia in sanatoria n. 81 del 27/2/1989.

Conformità catastale

La rappresentazione catastale dell'immobile risulta essere conforme allo stato di fatto sia per quanto riguarda l'intestazione, la categoria assegnata e l'inserimento nella mappa catastale, sia per la sua rappresentazione planimetrica.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di perizia consiste in un terreno edificabile situato in via Volta di 750 mq complessivi, sul quale è presente un fabbricato adibito ad autorimesse.

Mentre il terreno ha un accesso pedonale dalla pubblica via, alle autorimesse invece si accede dal cortile dell'edificio confinante, sede dell'attività produttiva della società proprietaria.

Il fabbricato è stato realizzato con una struttura leggera in profilati metallici a sostegno della copertura, mentre le pareti sono costituite da elementi prefabbricati in calcestruzzo normalmente usati per le recinzioni.

Le porte di accesso sono motorizzate e sono del tipo avvolgibile verticalmente.

La quota di pavimento è più bassa di circa 150-200 cm rispetto al terreno che, pur con una modesta pendenza verso la strada, può considerarsi pressoché in piano.

Il terreno presenta una bassa recinzione verso la strada pubblica e verso la

proprietà a nord con un muretto in calcestruzzo e soprastante ringhiera. Verso il fabbricato a est invece non ha alcuna separazione.

Sul terreno sono presenti alcuni alberi da frutto e una vegetazione equiparabile a quella di un giardino pertinenziale alla residenza.

I dati metrici dell'immobile sono i seguenti:

- Autorimesse:

Superficie coperta mq 130, altezza media m 2,50, volumetria mc 325

- Area scoperta:

La superficie dell'area rimanente, non essendo presente la precisa delimitazione del confine a est, è stata calcolata in mq 595 deducendo dalla superficie catastale dei mapp. 2974 (mq 200) e 3260 (mq 550) le superfici delle autorimesse (mq 130) e dell'area pavimentata al loro ingresso (mq 25).

Allegati di riferimento:

A04 - foto aerea

A05 - foto dell'area

SITUAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE

Il Piano di Governo del Territorio vigente colloca la quasi totalità dell'area in zona "B1 - Ambito residenziale esistente (intensivo)", mentre la superficie pavimentata di ingresso alle autorimesse è in zona "D1 - Ambito produttivo polifunzionale" come l'edificio confinante, sede dell'attività produttiva della società proprietaria.

La superficie edificabile in zona B è pertanto quantificata in mq 725.

I parametri edificatori sono elencati all'art. 76 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Di seguito si riportano quelli più significativi.

- destinazioni d'uso ammesse: residenza, uffici, esercizi commerciali di vicinato, artigianato di servizio;
- indice fondiario di fabbricabilità: 0,90 mc/mq;
- rapporto di copertura: 0,25 mq/mq;
- superficie permeabile: 30%;
- altezza massima: 7,00 ml;
- distanza dai confini e dalle strade: 5,00 ml;
- distanza dagli altri edifici: 10,00 ml;
- parcheggi esterni alla recinzione: 0.50 mq/10 mc.

Applicando detti parametri all'area in questione, risulta che sull'area può essere un edificio avente una volumetria massima di 650 mc, corrispondente a un edificio di circa 215 mq di superficie lorda di pavimento abitabile.

Dovendo sottostare al parametro di reperire almeno il 30% della superficie permeabile (cioè non coperta da costruzioni), l'edificio dovrà essere costruito su due piani.

Questo vale nel caso in cui le attuali autorimesse vengano demolite e il loro sedime concorra alla formazione dell'area edificabile complessiva di 725 mq.

Il mantenimento delle autorimesse infatti si ritiene che pregiudicherebbe non poco l'edificio che potrebbe essere costruito, per cui questa eventualità non vie-





ne considerata nell'attuale perizia.

ASTE GIUDIZIARIE® *****
STIMA DELL'IMMOBILE

Considerata la destinazione degli stessi e tenuto conto della finalità del processo estimativo richiesto, il procedimento adottato per la quantificazione del valore degli immobili è quello della comparazione con altri immobili simili.

Sul mercato immobiliare di Raffa di Puegnago del Garda sono presenti diversi terreni in vendita. Tra questi, quelli che per dimensione e posizione possono essere ritenuti simili o comparabili a quello oggetto di perizia hanno valori che si attestano intorno ai 200 € per ogni metro quadrato di area.

Applicando questo valore alla superficie di 725 mq, si ha un valore dell'area di 145.000 €.

Da questo valore però bisogna detrarre il costo di demolizione delle autorimesse esistenti che, stante la loro modesta struttura si ritiene che non incida per più di 10.000 €.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto perito stima il valore dell'immobile in epigrafe in complessivi **€ 135.000 (euro centotrentacinque).=**

*****O*****

B – IMMOBILI IN VIA NAZIONALE 2

Gli immobili oggetto di perizia, sono i seguenti:

Catasto Fabbricati del Comune di Puegnago del Garda (BS)

Sezione	Foglio	mappale	sub.	Categoria	Classe	cons.	Rendita €
PUE	8	2045	1	D/1			10.225,85
		2045	2	D/8			1.704,31
		2045	3	F/1		mq 200	-

Allegati di riferimento:

B01 – estratto di mappa dal fg. 8 di Puegnago del Garda

B02 – planimetria catastale del mapp. 2045 sub. 1

B03 – planimetria catastale del mapp. 2045 sub. 2

Nota: Agli atti catastali la planimetria del sub. 3 non è presente, ma si riferisce presumibilmente alla striscia di terreno indicata al margine destro dell'area nella planimetria del sub. 1 che identifica una porzione di area esterna alla recinzione e, di fatto, inglobata nella pubblica viabilità.

PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

Gli immobili risultano essere di proprietà della soc. [REDACTED] fin dai tempi dell'impianto del Catasto (16/6/1982).

Anche l'ispezione presso la Sezione di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio del

Territorio di Salò non ha permesso di individuare gli estremi di provenienza in quanto il periodo informatizzato decorre dal 1979.

La titolarità dell'immobile è comunque assodata in considerazione del fatto che negli anni scorsi è stato oggetto sia di atti notarili, sia di provvedimenti edilizi a proprio nome.

Con atto notaio Cirilli in data 1/3/2016 rep. 32087, non trascritto ai Registri Immobiliari, è stata mutata la denominazione societaria da [REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Presso la Sezione di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio del Territorio di Salò, all'immobile oggetto di perizia risultano essere collegate alcune formalità. Tra queste, quelle riguardanti iscrizioni pregiudizievoli sono le seguenti:

Iscrizione contro del 17/1/2013 – reg. part. 43/298 gen.

Con atto notaio Cirilli del 9/1/2013 rep. 27766/11251 è stata costituita ipoteca volontaria per € 875.000 a favore di MEDIOCREDITO ITALIANO SPA a garanzia di un mutuo fondiario di € 500.000.

L'ipoteca era stata costituita dalla soc. [REDACTED] a quel tempo proprietaria dell'immobile.

L'ipoteca grava anche sugli immobili descritti al punto A.

Iscrizione contro del 3/4/2024 – reg. part. 216/2185 gen.

Con atto giudiziario del Tribunale di Padova in data 4/12/2023 rep. 6778/2023 è stata iscritta ipoteca giudiziale per € 260.000 a favore di [REDACTED] a garanzia di un decreto ingiuntivo di € 209.866,17.

L'ipoteca grava anche sugli immobili descritti ai punti A e C.

Iscrizione contro del 22/4/2024 – reg. part. 252/2627 gen.

Con atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 11/12/2023 rep. 4508/2023 è stata iscritta ipoteca giudiziale per € 45.000 a favore di [REDACTED] a garanzia di un decreto ingiuntivo di € 35.000.

L'ipoteca grava anche sugli immobili descritti ai punti A e C.

CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE DELL'IMMOBILE

Conformità edilizia

Agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Puegnago del Garda risultano essere depositate una serie di pratiche edilizie, dalle quali si rileva l'emissione dei seguenti provvedimenti abilitativi:

- Autorizzazione Edilizia P.E. 1433 Reg. costr. 1159 prot. 861 del 21/5/1993 per cambio di destinazione d'uso da deposito a uffici di un locale all'interno della parte direzionale dell'edificio;
- Concessione Edilizia P.E. 1594 Reg. costr. 1333 prot. 959 del 18/4/1995 per ampliamento del capannone, realizzando un nuovo spazio a uso magazzino e deposito (corrispondente all'unità immobiliare contraddistinta dal mapp. 2045 sub. 2);
- Autorizzazione Edilizia P.E. 1634 Reg. costr. 1407 prot. 1169 del 11/4/1996



per ristrutturazione di una porzione di capannone, aumentando l'altezza interna;

- Concessione Edilizia P.E. 1634 Reg. costr. 1694 prot. 4610 del 14/2/2000 per ristrutturazione del portico posteriore, aumentando l'altezza interna.

Nelle pratiche edilizie è sempre indicato che il capannone è esistente alla data di presentazione dei diversi progetti. Essendo questo rappresentato graficamente solo dal suo contorno (senza cioè alcuna indicazione della disposizione dei locali interni) non è possibile stabilire se la situazione in essere sia quella originaria e autorizzata o se, nel tempo, siano stati eseguiti interventi non autorizzati.

Si può però ragionevolmente ipotizzare che la situazione indicata nella planimetria catastale (allegati B02 e B03), essendo state depositate in data 18/12/1995, rappresentino lo stato degli immobili presenti e probabilmente autorizzati a quella data e tutto ciò che in esse non è rappresentato deve essere riconosciuto come realizzato senza alcuna abilitazione autorizzativa.

In particolar modo in quest'ultima condizione vengono a trovarsi le seguenti porzioni di edificio (il riferimento è alla planimetria B04 allegata):

- Uffici a piano primo, compreso scala di collegamento al piano terra (rif. 1);
- tettoie esterne (rif. 3a, 3c, 3d e 3e);
- mensa (rif. 4);

A giudizio del sottoscritto perito, tali abusi possono essere sanabili solo in parte. Come più ampiamente descritto nel successivo paragrafo, sono ammissibili nuovi ampliamenti in pianta per circa 100 mq, mentre le tettoie esterne hanno una superficie complessiva di circa 400 mq.

Solo una parte di queste quindi può essere sanata (oltre agli uffici a piano primo, che non necessitano di superficie coperta in aumento).

Allo stato della normativa esistente, la superficie in più (circa 300 mq) non potendo essere sanata dovrebbe essere demolita.

Conformità catastale

La rappresentazione catastale dell'immobile risulta essere difforme dallo stato di fatto.

Le planimetrie catastali depositate, come detto in data 18/12/1995, non rappresentano la situazione attuale.

SITUAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE

Il Piano di Governo del Territorio vigente colloca l'edificio con la sua area di pertinenza in zona "D1 - Ambito produttivo polifunzionale".

I parametri edificatori sono elencati all'art. 77 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Di seguito si riportano quelli più significativi.

- destinazioni d'uso ammesse: artigianale, commerciale, direzionale e le relative destinazioni complementari/compatibili. Possono essere mantenute le destinazioni d'uso attuali (escluse quelle relative all'industria) e sono ammesse altre destinazioni quali sedi di associazioni culturali, servizi pubblici e privati, attività ricettive e ricreative, attività terziarie e direzionali, residenza di servizio (con uno o più alloggi per ogni attività insediata, nei limiti del 30% della SIp produttiva). Inoltre sono ammessi gli esercizi commerciali di vicinato e le medie strutture di vendita nei limiti di mq. 1.500 sia per alimentari che per non alimentari;



- indice di utilizzazione fondiaria: 1,00 mq/mq;
- rapporto di copertura: 50%;
- superficie permeabile: 5%;
- altezza massima: 8,00 ml;
- distanza dai confini e dalle strade: 5,00 ml;
- distanza dagli altri edifici: 10,00 ml;
- dotazione minima di parcheggi a uso pubblico: 5% SLP se destinazioni artigianali, 50% SLP se altre destinazioni.

Applicando detti parametri all'area in questione (avente superficie di 5.390 mq), risulta che sull'area può essere un edificio avente una SLP (superficie lorda di pavimento) di 5.390 mq, con una superficie coperta massima di 2.695 mq. Essendo la superficie coperta dell'edificio esistente pari a circa 2.800 mq, è evidente che l'edificabilità ancora disponibile non può essere utilizzata per un ampliamento in pianta dell'edificio attuale. E, stante la conformazione strutturale dello stesso, si ritiene che non sia possibile realizzarla sovralzando i locali esistenti.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di perizia consiste in un edificio a destinazione produttiva, con una porzione di esso destinata a uffici ed esposizione commerciale, situato nell'abitato di Raffa, frazione di Puegnago del Garda, e che prospetta direttamente sulla SP572, l'importante strada provinciale (ex Strada Statale 572) che collega Salò con Desenzano del Garda.

L'attività esercitata è quella di produzione e commercializzazione di stufe e camini.

L'edificio sorge su un'area di complessivi 5.390 mq. Le funzioni e le destinazioni delle singole componenti dell'edificio sono individuate nell'allegata planimetria B04 e di seguito descritte.

1 - Uffici a piano terra e primo ed esposizione a piano terra

La parte direzionale ed espositiva dell'attività si trova sul fronte anteriore dell'edificio ed è disposta su due piani, dei quali quello superiore leggermente più stretto e arretrato rispetto a quello sottostante.

Le finiture e le dotazioni sono di buon livello, con pavimenti in ceramica, controsoffitti in cartongesso, pareti intonacate e tinteggiate, serramenti interni in legno o laminato ed esterni in alluminio verniciato e vetrocamera.

I due piani sono tra loro collegati con due scale, una che unisce gli uffici e l'altra che dall'esposizione porta alla soprastante sala riunioni e agli uffici.

Gli uffici a piano terra hanno una superficie complessiva di 273 mq, quella degli uffici al primo piano di 218 mq e quella dell'esposizione a piano terra di 185 mq.

Complessivamente la superficie della parte direzionale ed espositiva dell'edificio assomma a 676 mq.

2 - Capannone produttivo

La parte più consistente dell'edificio è quella posteriore, nella quale si sviluppa tutto il processo produttivo di lavorazione e assemblaggio dei prodotti.

È un capannone il cui primo nucleo è stato costruito una sessantina di anni e poi nel tempo continuamente ingrandito fino a raggiungere le dimensioni e le dotazioni odierne.

La struttura portante è con pilastri e travi in profilati metallici, mentre i tamponamenti esterni sono di diverso tipo a seconda dell'epoca di costruzione: in muratura, in elementi prefabbricati, in lamiera, con pannello sandwich coibentato.

L'altezza varia dai 5,50 ai 6,00 metri sotto trave.

Il pavimento è in calcestruzzo liscio.

Il riscaldamento dei locali è assicurato da impianti di diffusione di aria calda funzionanti a gas.

La superficie complessiva della parte produttiva è di 1.814 mq.

3 - Tettoie esterne

Addossate al capannone o comunque ad esso contermini, vi sono diverse strutture metalliche coperte, alcune chiuse, altre aperte.

Sono strutture leggere, costruite per risolvere necessità contingenti e che non hanno altro scopo che recuperare spazi coperti per depositare mezzi o materiali.

Quella indicata come 3a è una tettoia aperta per il ricovero dei veicoli. Ha una superficie di 83 mq.

Quella indicata come 3b è anch'essa una tettoia aperta per il deposito di semilavorati. Ha una superficie di 111 mq.

Quella indicata come 3c è una tettoia chiusa per il deposito di attrezzature per le macchine operatrici. In parte di essa vi sono lavori in corso che la rendono inutilizzabile. Ha una superficie di 108 mq.

Quella indicata come 3d è una tettoia rialzata di circa 120 cm dalla quota del piazzale per agevolare le operazioni di carico e scarico del materiale sugli autocarri. Ha una superficie di 84 mq.

Quella indicata come 3e è una tettoia chiusa stretta e lunga, realizzata recuperando lo stretto spazio compreso tra il capannone e il confine di proprietà. Ha una superficie di 88 mq.

4 - Mensa

La mensa è dislocata in un box di tipo prefabbricato, realizzato con pannelli sandwich in lamiera coibentata.

Ha una superficie di 36 mq.

5 - Viabilità e parcheggi

Il fronte anteriore e laterale dell'edificio è pavimentato in asfalto e adibito alla viabilità di servizio e di parcheggio.

Alcune piccole airole inerbite e piantumate rendono più elegante l'accesso da parte dei clienti ai locali espositivi.

La superficie complessiva delle aree pavimentate è di circa 1.700 mq.

6 - Area verde

A margine della zona parcheggi vi è una ampia zona a verde, inerbita e piantumata con diversi alberi di ulivo, il cui scopo è quello di ornare e rendere più aggraziato l'insieme.

La superficie è di circa 550 mq.

Calcolo della superficie ragguagliata complessiva

Per uniformare i dati metrici sopra riportati, si procede al calcolo della superficie commerciale applicando ad ogni funzione un opportuno coefficiente di ragguaglio al fine di determinare una sola superficie alla quale attribuire il valore unitario più avanti individuato ed ottenere in tal modo il valore com-



plussivo dell'edificio.

Tali coefficienti di ragguglio possono essere così attribuiti:

- Capannone produttivo (voce 2 del precedente elenco), coefficiente 1,0;
- Uffici ed esposizione (voce 1), coefficiente 2,0 in quanto le caratteristiche strutturali e di finitura sono considerate 2 volte rispetto a quelle del capannone;
- tettoie esterne (voce 3), coefficiente 0,4 se chiuse e 0,3 se aperte;
- mensa (voce 4), coefficiente 0,5;
- viabilità e parcheggi (voce 5), coefficiente 0,1 in quanto dotazione indispensabile per l'esercizio dell'attività esercitata o esercitabile;
- area verde (voce 6), coefficiente 0,05.

La superficie complessiva delle tettoie è di 474 mq, delle quali 196 mq chiuse e 278 aperte.

Secondo le considerazioni espresse nei paragrafi precedenti, di questi, 111 mq (corrispondenti alla tettoia aperta n. 3b) sono regolarmente assentiti, mentre della rimanente parte di tettoie chiuse, solo mq 70 possono essere condonati in aggiunta ai 36 mq della mensa.

Per questo motivo, la superficie delle tettoie conteggiate ai fini del calcolo della superficie raggugliata non è quella complessiva, ma è solo di 111 mq per le tettoie aperte e 70 mq per le tettoie chiuse.

Applicando questi coefficienti di ragguglio, la superficie complessiva commerciale dell'immobile può essere così calcolata:

- Capannone produttivo; mq 1.814 x 1,0 = mq 1.814,00
- Uffici ed esposizione: mq 686 x 2,0 = mq 1.372,00
- tettoie esterne chiuse: mq 70 x 0,4 = mq 28,00
- tettoie aperte: mq 111 x 0,3 = mq 33,30
- mensa: mq 36 x 0,5 = mq 18,00
- viabilità e parcheggi: mq 1.700 x 0,1 = mq 170,00
- area verde: mq 550 x 0,05 = mq 27,50

Per una superficie raggugliata complessiva di mq 3.462,80

Allegati di riferimento:

B04 - funzioni e destinazioni

B05 - foto aerea

B06 - foto dell'edificio

STIMA DELL'IMMOBILE

Visto lo stato dei luoghi e degli immobili, considerata la destinazione degli stessi e tenuto conto della finalità del processo estimativo richiesto, si ritiene che il procedimento da adottarsi per la quantificazione del valore del presente immobile sia quello della comparazione con altri immobili simili, assumendo i valori medi risultanti dalle compravendite di beni ad esso comparabili desunti sia dal mercato immobiliare nel breve periodo, sia dalle pubblicazioni periodiche degli enti soggetti al controllo ed elaborandoli per la situazione specifica dell'immobile stesso.

Come detto, l'immobile consiste in un edificio a destinazione produttiva, con una porzione di esso destinata a uffici ed esposizione commerciale, situato nell'abitato di Raffa, frazione di Puegnago del Garda.



Sul mercato immobiliare attuale di Puegnago del Garda e specificatamente nella frazione Raffa o nell'immediato circondario risultano essere presenti solamente tre immobili Carpenedolo aventi caratteristiche e funzioni comparabili con quello in questione. Di questi, due sono quelli oggetto di perizia (questo e quello descritto al successivo lotto collocati sul mercato rispettivamente a 2.050.000 € e 1.950.000 €), mentre il rimanente ha una superficie di 700 mq ed è proposto in vendita al valore unitario di 800 €/mq.

Il listino dei valori immobiliari indicati dall'Agenzia del Territorio (valori OMI del secondo semestre 2023, i più recenti disponibili alla data odierna) indicano per immobili a destinazione produttiva nella zona periferica di Puegnago del Garda valori compresi tra i 475 e i 660 €/mq per "capannoni tipici" in normale stato di conservazione.

Secondo la codifica delle destinazioni, l'Agenzia individua come "capannone tipico" quella "costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. È solitamente adibita ad attività imprenditoriale per piccola o media industria e/o artigianale, ovvero ad altre destinazioni produttive.

Generalmente ad un solo livello di piano, è ubicata in zone ricadenti nelle aree di intervento produttivo previste dallo strumento urbanistico vigente"

Dal confronto tra l'immobile oggetto di perizia e quelli assunti a riferimento non può non rilevarsi come quello in questione abbia caratteristiche inferiori, trattandosi di un edificio di vecchia costruzione che, pur successivamente ampliato e ristrutturato, ancora riflette le caratteristiche costruttive dell'epoca, con struttura portante in elementi metallici e tamponamenti leggeri, e con una disposizione interna frutto di continui ampliamenti e quindi difficilmente flessibile per altre tipologie di attività produttiva.

Per contro, maggior valore ha invece la sua posizione, che prospetta direttamente sulla SP572, l'importante strada provinciale (ex Strada Statale 572) che collega Salò con Desenzano del Garda e sulla quale sono sorte nel tempo importanti e significative attività commerciali che necessitano del requisito della visibilità e della facilità di accesso.

Per queste ragioni, il sottoscritto perito giudica che il valore unitario di mercato da applicarsi all'edificio oggetto di perizia nella sua situazione attuale si debba attestare su un prezzo pari al valore intermedio tra quelli riscontrati dall'OMI, stabilendolo quindi in 567,50 €/mq che, moltiplicato per la superficie commerciale precedentemente calcolata (mq 3.462,80) porta alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in € 1.965.139.

Da questo valore bisogna detrarre il costo di demolizione delle tettoie esterne abusive e non condonabili, per una superficie di circa 293 mq. Trattandosi di strutture leggere in metallo, si presume che il costo di smantellamento non superi l'importo complessivo di 10.000 € (pari a circa 35 €/mq).

Da questo valore bisogna inoltre detrarre anche il costo delle spese tecniche e delle sanzioni per la sanatoria delle opere abusive. Costo che si ritiene possa essere contenuto nella somma complessiva di 15.000 €.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto perito stima il valore dell'immobile in epigrafe, arrotondandolo, in complessivi **€ 1.940.000 (euro unmilionenovecentoquarantamila).=**

Nota: il valore così determinato NON comprende il valore degli arredi, delle attrezzature e dei materiali presenti all'interno dei locali.



*****O*****

C – IMMOBILI IN VIA MAS'CIOR 3/5

Gli immobili oggetto di perizia, sono i seguenti:

Catasto Fabbricati del Comune di Puegnago del Garda (BS)

Sezione	Foglio	mappale	sub.	Categoria	Classe	cons.	Rendita €
PUE	7	4724	4	D/7			13.480,00
		4724	5	A/2	2	vani 6	291,28
		4724	6	A/10	1	vani 4,5	673,98
		4724	7	A/10	1	vani 4,5	673,98

Allegati di riferimento:

C01 – estratto di mappa dal fg. 7 di Puegnago del Garda

C02 – planimetria catastale del mapp. 4724 sub. 4

C03 – planimetria catastale del mapp. 4724 sub. 5

C04 – planimetria catastale del mapp. 4724 sub. 6

C05 – planimetria catastale del mapp. 4724 sub. 7

Nota: La sagoma dell'edificio non è rappresentata nella mappa catastale. Essendo però stato regolarmente accatastrato e censito, è assai probabile che ciò derivi da un errore di inserimento dei dati da parte dell'Agenzia del Territorio.

PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

Con atto notaio Metelli in data 25/3/1998 rep. 70598, trascritto a Salò il 8/4/1998 ai nn. part. 1186/1524, la soc. [redacted] ha acquistato dalla soc. LEASINDUSTRIA - LEASING INDUSTRIALE ITALIANO SPA il terreno mapp. 4721 e le unità immobiliari catastalmente contraddistinte con i subb. 1 e 2 del mapp. 4724.

Con Tipo Mappale del 13/5/2004 prot. BS0158961 il terreno mapp. 4721 è stato soppresso e unito al mapp. 4724.

Con successiva variazione catastale del 23/7/2004 prot. BS0250344, i subb. 1 e 2 sono stati soppressi e hanno originato i nuovi subb. 4, 5, 6 e 7 del mapp. 4724.

Con atto notaio Cirilli in data 1/3/2016 rep. 32087, non trascritto ai Registri Immobiliari, è stata mutata la denominazione societaria da [redacted] a [redacted]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Presso la Sezione di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio del Territorio di Salò,



all'immobile oggetto di perizia risultano essere collegate alcune formalità. Tra queste, quelle riguardanti iscrizioni pregiudizievoli sono le seguenti:

Iscrizione contro del 3/4/2024 – req. part. 216/2185 gen.

Con atto giudiziario del Tribunale di Padova in data 4/12/2023 rep. 6778/2023 è stata iscritta ipoteca giudiziale per € 260.000 a favore di [REDACTED] a garanzia di un decreto ingiuntivo di € 209.866,17.

L'ipoteca grava anche sugli immobili descritti ai punti A e B.

Iscrizione contro del 19/4/2024 – req. part. 248/2576 gen.

Con atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 13/4/2023 rep. 4718/2023 è stata iscritta ipoteca giudiziale per € 5.616,09 a favore di [REDACTED] a garanzia di un decreto ingiuntivo di € 4.986,29.

L'ipoteca grava sulla sola unità immobiliare mapp. 4724 sub. 6.

Iscrizione contro del 22/4/2024 – req. part. 252/2627 gen.

Con atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 11/12/2023 rep. 4508/2023 è stata iscritta ipoteca giudiziale per € 45.000 a favore di [REDACTED] a garanzia di un decreto ingiuntivo di € 35.000.

L'ipoteca grava anche sugli immobili descritti ai punti A e B.

CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE DELL'IMMOBILE

Conformità edilizia

Agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Puegnago del Garda risultano essere depositate una serie di pratiche edilizie, dalle quali si rileva l'emissione dei seguenti provvedimenti abilitativi:

- Concessione Edilizia P.E. 1681 Reg. costr. 1479 prot. 840 del 20/3/1997 per costruzione della prima porzione dell'edificio;
- Autorizzazione Edilizia n. 9/97 del 21/8/1997 per spostamento area parcheggio;
- Certificato di Agibilità n. 1479 P.E. 1681 del 19/2/1998;
- Concessione Edilizia P.E. 51/2000 n. 51 del 30/3/2001 per la costruzione della rimanente porzione di edificio.

Rispetto ai provvedimenti abilitativi rilasciati, la situazione attuale presenta alcune difformità.

Nel primo progetto del 1997 la rappresentazione grafica degli uffici/spogliatoi a piano terra e abitazione al piano primo, diversa per quanto riguarda la delimitazione dei locali, con tramezzature e funzioni diverse da quanto invece riscontrato.

Per quanto riguarda la prima porzione di edificio, il progetto del 2001 riprende la situazione attuale senza però evidenziare in alcun modo la variazione rispetto a quanto assentito nel 1997, come se riportasse lo stato di fatto corrispondente a quanto autorizzato.

Difformità vi sono anche nella porzione aggiunta, essendo previsti nel progetto una serie di spogliatoi a piano terra e una ulteriore abitazione al piano primo, entrambi invece non realizzati.

Inoltre le due porzioni di edificio sono indicate nel progetto come due porzioni distinte e separate, quando invece nella realtà sono un tutt'uno.

In aggiunta, sul lato posteriore dell'edificio è presente una tettoia con struttura

in metallo, non prevista in progetto e pertanto da considerarsi abusiva.

A giudizio del sottoscritto perito, tali abusi possono essere sanabili solo in parte. Come più ampiamente descritto nel successivo paragrafo, l'edificio è stato realizzato utilizzando tutta la disponibilità edificatoria ammessa e pertanto la tettoia posteriore non può essere sanata.

Le discordanze interne, invece, essendo tutte all'interno dell'edificio e non comportando aumenti di superfici o di volumi, possono essere sanate.

Conformità catastale

La rappresentazione catastale dell'immobile (ad eccezione dei subb. 5 e 7 ai quali non si è potuto accedere) risulta essere conforme allo stato di fatto.

SITUAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE

Il Piano di Governo del Territorio vigente colloca l'edificio con la sua area di pertinenza in zona "D1 - Ambito produttivo polifunzionale".

I parametri edificatori sono elencati all'art. 77 delle Norme Tecniche di Attuazione.

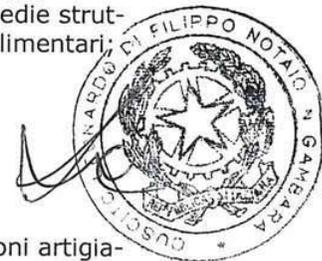
Di seguito si riportano quelli più significativi.

- destinazioni d'uso ammesse: artigianale, commerciale, direzionale e le relative destinazioni complementari/compatibili. Possono essere mantenute le destinazioni d'uso attuali (escluse quelle relative all'industria) e sono ammesse altre destinazioni quali sedi di associazioni culturali, servizi pubblici e privati, attività ricettive e ricreative, attività terziarie e direzionali, residenza di servizio (con uno o più alloggi per ogni attività insediata, nei limiti del 30% della Slp produttiva). Inoltre sono ammessi gli esercizi commerciali di vicinato e le medie strutture di vendita nei limiti di mq. 1.500 sia per alimentari che per non alimentari;
- indice di utilizzazione fondiaria: 1,00 mq/mq;
- rapporto di copertura: 50%;
- superficie permeabile: 5%;
- altezza massima: 8,00 ml;
- distanza dai confini e dalle strade: 5,00 ml;
- distanza dagli altri edifici: 10,00 ml;
- dotazione minima di parcheggi a uso pubblico: 5% SLP se destinazioni artigianali, 50% SLP se altre destinazioni.

Applicando detti parametri all'area in questione, risulta che l'edificio realizzato è stato costruito utilizzando l'intera disponibilità edificatoria, per cui deve intendersi saturo e non più ampliabile.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di perizia consiste in un edificio a destinazione produttiva, con una porzione di esso destinata a uffici e abitazione del personale di custodia, situato nell'abitato di Raffa, frazione di Puegnago del Garda, in via Mas'cior, una via interna a poche centinaia di metri di distanza dalla SP572. L'attività esercitata è quella di deposito del materiale finito dopo che è stato costruito e assemblato nella sede produttiva in via Nazionale 2, descritta al punto precedente.





L'edificio sorge su un'area di complessivi 4.051 mq.

È di costruzione relativamente recente, realizzato con struttura prefabbricata e tamponamenti esterni, sempre prefabbricati, con finitura in graniglia.

I serramenti in facciata per gli uffici e l'abitazione sono del tipo a nastro, in alluminio verniciato e vetrocamera, mentre in copertura l'illuminazione della parte produttiva è assicurata da elementi traslucidi in copertura.

Le funzioni e le destinazioni delle singole componenti dell'edificio sono le seguenti:

1 - Magazzino e deposito (sub. 4)

L'ampio capannone è suddiviso, per la quasi totalità su due piani. La parte non soppalcata ha una altezza di 6,80 metri, mentre quella sui due piani presenta una altezza media di 4,30 metri a piano terra e di 3 metri sulla parte soppalcata.

La struttura prefabbricata non ha mensole per l'eventuale installazione di carri ponte in quanto è stata concepita esclusivamente come deposito.

I due piani sono collegati da una scala metallica una scala in muratura. Sono presenti due vani ascensore/montacarichi, ma gli impianti elevatori non sono mai stati installati.

Il pavimento è in calcestruzzo liscio, così come le pareti con finitura a fondo cassero.

Il riscaldamento dei locali è assicurato da impianti di diffusione di aria calda funzionanti a gas.

Sono inoltre presenti due spazi adibiti a spogliatoio/servizi igienici, questi con pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica.

La superficie complessiva della parte produttiva è di 1.247 mq a piano terra con altezza 4,30 metri, 578 mq a piano terra con altezza 6,80 metri e mq 1.308 al piano soppalco.

2 - Area esterna (sub. 4)

Su fianco a nord e sul fronte posteriore, adibita a viabilità e deposito merce, l'area esterna è pavimentata con calcestruzzo liscio, mentre sul fianco sud è inerbita e piantumata.

Sul fianco a nord, in prossimità del cancello carraio di ingresso, è presente una fossa ribassata per agevolare il carico e scarico degli autotreni.

La superficie della parte pavimentata è di circa 1.000 mq, mentre quella dell'area inerbita è di circa 400 mq.

3 - Uffici a piano terra (subb. 6 e 7)

I due uffici si trovano a piano terra e hanno accesso esclusivamente dall'esterno. Mentre il sub. 6 è dotato di servizi igienici, il sub. 7 non ne ha.

La loro funzione sarebbe stata quella accessoria al deposito e al magazzino dell'adiacente capannone sub. 4, ma sono da tempo inutilizzati se non come spazio per il deposito di ulteriore merce.

Le finiture e le dotazioni sono di buon livello, con pavimenti in ceramica, controsoffitti in cartongesso, pareti intonacate e tinteggiate, serramenti interni in legno ed esterni in alluminio verniciato e vetrocamera.

Il riscaldamento dei locali è assicurato da impianti di diffusione di aria calda funzionanti a gas.

Gli uffici hanno una superficie complessiva di 198 mq, dei quali 104 mq per il sub. 6 e 94 mq per il sub. 7.

4 - Appartamento al piano primo (sub. 5)

Non avendo potuto accedervi, la descrizione delle finiture dell'alloggio sono state riferite dalla proprietà, che comunque le ha confermate pari a quelle degli uffici.

La superficie è di complessivi 178 mq.

Calcolo della superficie ragguagliata complessiva

Per uniformare i dati metrici sopra riportati, si procede al calcolo della superficie commerciale applicando ad ogni funzione un opportuno coefficiente di ragguaglio al fine di determinare una sola superficie alla quale attribuire il valore unitario più avanti individuato ed ottenere in tal modo il valore complessivo dell'edificio.

Tali coefficienti di ragguaglio possono essere così attribuiti:

- Capannone produttivo (voce 1 del precedente elenco), coefficiente 1,0 per la parte a tutta altezza, 0,90 per la parte a piano terra di 4.30 metri e 0,80 per la parte soppalcata;
- area esterna (voce 2), coefficiente 0,10 per la parte pavimentata e utilizzata, 0,05 per la parte a verde;
- Uffici e appartamento (voci 3 e 4), coefficiente 2,0 in quanto le caratteristiche strutturali e di finitura sono considerate 2 volte rispetto a quelle del capannone.

Come detto, la tettoia sul lato posteriore, essendo abusiva e non sanabile, non è stata conteggiata nella superficie.

Applicando questi coefficienti di ragguaglio, la superficie complessiva commerciale dell'immobile può essere così calcolata:

- Capannone produttivo a tutta altezza: mq 578 x 1,00 = mq 578,00
 - Capannone produttivo a piano terra: mq 1.247 x 0,90 = mq 1.122,30
 - 1.146,60
 - Capannone produttivo a primo piano: mq 1.308 x 0,80 = mq 1.046,40
 - Area esterna pavimentata: mq 1.000 x ,01 = mq 100,00
 - Area esterna a verde: mq 400 x 0,05 = mq 20,00
 - Uffici e appartamento: mq (198+178) x 2,0 = mq 752,00
- Per una superficie ragguagliata complessiva di mq 3.618,70

Allegati di riferimento:

C06 - foto aerea

C07 - foto dell'edificio

STIMA DELL'IMMOBILE

Visto lo stato dei luoghi e degli immobili, considerata la destinazione degli stessi e tenuto conto della finalità del processo estimativo richiesto, si ritiene che il procedimento da adottarsi per la quantificazione del valore del presente immobile sia quello della comparazione con altri immobili simili, assumendo i valori medi risultanti dalle compravendite di beni ad esso comparabili desunti sia dal mercato immobiliare nel breve periodo, sia dalle pubblicazioni periodiche degli enti soggetti al



controllo ed elaborandoli per la situazione specifica dell'immobile stesso.

Come detto, l'immobile consiste in un edificio a destinazione produttiva, con una porzione di esso destinata a uffici ed esposizione commerciale, situato nell'abitato di Raffa, frazione di Puegnago del Garda.

Sul mercato immobiliare attuale di Puegnago del Garda e specificatamente nella frazione Raffa o nell'immediato circondario risultano essere presenti solamente tre immobili Carpenedolo aventi caratteristiche e funzioni comparabili con quello in questione. Di questi, due sono quelli oggetto di perizia (questo e quello descritto al successivo lotto collocati sul mercato rispettivamente a 2.050.000 € e 1.950.000 €), mentre il rimanente ha una superficie di 700 mq ed è proposto in vendita al valore unitario di 800 €/mq.

Il listino dei valori immobiliari indicati dall'Agenzia del Territorio (valori OMI del secondo semestre 2023, i più recenti disponibili alla data odierna) indicano per immobili a destinazione produttiva nella zona periferica di Puegnago del Garda valori compresi tra i 475 e i 660 €/mq per "capannoni tipici" in normale stato di conservazione.

Secondo la codifica delle destinazioni, l'Agenzia individua come "capannone tipico" quella "costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. È solitamente adibita ad attività imprenditoriale per piccola o media industria e/o artigianale, ovvero ad altre destinazioni produttive.

Generalmente ad un solo livello di piano, è ubicata in zone ricadenti nelle aree di intervento produttivo previste dallo strumento urbanistico vigente"

Dal confronto tra l'immobile oggetto di perizia e quelli assunti a riferimento non può non rilevarsi come quello in questione abbia caratteristiche inferiori.

L'immobile in questione, infatti, è stato realizzato col preciso intento di creare spazi da adibire a deposito, dove è necessaria la maggior superficie possibile a scapito però delle altezze interne.

Proprio la contestuale presenza sia delle ridotte altezze interne, sia del piano sottopavimento, ne rendono pressoché infattibile la trasformazione in una struttura da destinarsi ad attività produttive di lavorazione, condizione ulteriormente limitata dall'impossibilità di inserire un carroponente anche di modesta portata.

Alla poca flessibilità di utilizzo si aggiunge inoltre il fatto che l'immobile non affaccia sulla principale strada SP572, annullando quindi l'appetibilità commerciale dovuta alla visibilità dello stesso dalle strade di grande scorrimento.

Per queste ragioni, il sottoscritto perito giudica che il valore unitario di mercato da applicarsi all'edificio oggetto di perizia nella sua situazione attuale si debba attestare sul più basso tra quelli riscontrati dall'OMI, stabilendolo quindi in 475 €/mq che, moltiplicato per la superficie commerciale precedentemente calcolata (mq 3.618,70) porta alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in € 1.718.883.

Da questo valore bisogna detrarre il costo di demolizione della tettoia esterna abusiva e non condonabile, per una superficie di circa 100 mq. Trattandosi di strutture leggere in metallo, si presume che il costo di smantellamento non superi l'importo complessivo di 3.500 € (pari a circa 35 €/mq).

Da questo valore bisogna inoltre detrarre anche il costo delle spese tecniche e delle sanzioni per la sanatoria delle opere abusive. Costo che si ritiene possa essere

contenuto nella somma complessiva di 10.000 €.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto perito stima il valore dell'immobile in epigrafe, arrotondandolo, in complessivi **€ 1.705.000 (euro unmilionesettecentocinquemila).**=

Nota: il valore così determinato NON comprende il valore degli arredi, delle attrezzature e dei materiali presenti all'interno dei locali.

RIEPILOGO

Immobile	valore €
A - Area edificabile in via Volta (mapp. 2974 e 3260)	135.000
B - Immobile in via Nazionale 2 (mapp. 2045)	1.940.000
C - Immobile in via Mas'cior 3/5 (mapp. 4724)	1.705.000
COMPLESSIVAMENTE	3.780.000

Mazzano, 12 giugno 2024

geom. Stefano Monteverdi

