



Relazione di stima per finanziamento industriale

N. pratica	002259	Area territoriale	LOMBARDIA EST	Dipendenza	BRESCIA
ditta richiedente	WICTOR S.P.A.			cope	
indirizzo	via	GARDALE, 24		cap	25036
	città	PALAZZOLO S/O	prov.	BS	tel. 030/7406209

DOMANDA DI FINANZIAMENTO DI EURO 2.000.000,00

Il sottoscritto Bolzoli arch. Giuliano nato a Castenedolo (BS) il 18.04.1945 iscritto all'ordine/albo degli Architetti n. 732 della provincia di Brescia rassegna la presente relazione di stima e dichiara rispondente al vero quanto in seguito esposto:

immobile ad uso	industriale: produzione adesivi		
sito nel comune di	Palazzolo S/O.	località	---
via	Gardale, 24	prov.	Brescia

Ubicazione dell'immobile

in area in convenzionata in proprietà in diritto di superficie
 in zona industriale in zona artigianale in zona agricola

Utilizzo dell'immobile:

in normale attività in attività limitata inattivo

Prevalente destinazione:

industriale artigiana commerciale

Costruzione esistente: anno di costruzione/ristrutturazione: dal 1975 al 1997

Costruzione in corso:

stato dei lavori: pari al % del finito
 ultimazione prevista entro:
 impresa appaltatrice:

Sopralluogo eseguito in data: 09.03.2009

Ultima documentazione prodotta in data: 09.03.2009

Regolarità della costruzione

La costruzione:

è conforme al progetto approvato
 non è conforme al progetto approvato
 sulla conformità si riferirà in sede di erogazione

Osservazioni in merito alla non conformità della costruzione ed al condono edilizio:

Documentazione da acquisire (necessaria per la stipulazione e/o erogazione del finanziamento):

Notizie varie (ubicazione, descrizione sintetica del cespite, disponibilità):

Inquadramento territoriale, urbanistico e infrastrutturale:

L'immobile è ubicato nel Comune di Palazzolo S/O, grosso centro della Provincia di Brescia, distante circa Km. 28 dal Capoluogo, confinante con la Provincia di Bergamo, in zona Industriale D2 Artigianale, a circa Km. 4 dal casello autostradale autostrada A4 Milano - Venezia.

Stato di manutenzione e conservazione: normale

Caratteristiche tecniche:

Complesso industriale costituito da palazzina uffici-servizi-alloggio custode e capannoni industriali.

Palazzina con struttura in muratura portante, c.a. e solai in laterizio-cemento, tetto con muricci e tavelloni con soprastante manto di copertura in tegole di cemento, facciate intonacate e tinteggiate, pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi esterni con avvolgibili in pvc e telai in alluminio, infissi interni con porte in legno lucido, impianti idrotermosanitario ed elettrico. Capannoni con muratura perimetrale in cls. armato, pilastri c.a.p., copertura con travi ad Y in c.a.p., manto di copertura in eternit e traslucido, pavimento in cls. tipo industriale, portoni scorrevoli in ferro, infissi in ferro con vetri retinati o stampati, impianto riscaldamento con aerotermi, impianto illuminazione, impianti antincendio.

Disponibilità: libero occupato dal richiedente occupato da terzi

Descrizione della garanzia (da inserire nell'atto di finanziamento, completa di ubicazione e dati catastali):

Complesso industriale su lotto di terreno della superficie di mq. 8.000 circa con soprastanti palazzina uffici-servizi-alloggio custode e capannoni industriali, situato nel Comune di Palazzolo S/O via Gardale, 24.-

N.C.E.U. - Comune di Palazzolo S/O - Foglio NCT/30 -

Mappale 217/3 - Piano 1° - Cat. A/2 - Cl. 2 - Vani 5,5 - R.C.Euro 511,29

Mappale 217/4 - Piano T. - Cat. A/10 - Cl. 2 - Vani 5 - R.C.Euro 1.458,99

Mappale 217/6 - Piano T. - Cat. D/1 - R.C.Euro 55,26

Mappale 217/7 - Piano T. - Cat. D/7 - R.C.Euro 14.099,27

Area

consistenza		attuale	a lavori ultimati
coperta da fabbricati	mq	2.985	
coperta da impianti	mq	-	
piazze/viabilità/sistemazione a verde	mq	5.015	
area disponibile	mq	-	
superficie totale	mq	8.000	

Fabbricati

fabbricato	piano	altezza (m)	interasse (m)	destinazione	superficie attuale		superficie a lavori ultimati	
					coperta lorda (mq)	sviluppa-ta lorda (mq)	coperta lorda (mq)	sviluppa-ta lorda (mq)
	T.1°	3,00	—	uff.cust.	120	290		
	T.	5/6,00	25,00	capann.	2.810	2.810		
	T.	6,00	—	tettoia	55	55		
				totale	2.985	3.155		

Consistenza per destinazione: superficie attuale

			coperta (mq)	sviluppa ta (mq)	coefficiente destinaz. (K)	raggua- gliata
capannoni	- in ferro	n.				
	- in cemento armato	n.				
	- in c.a. prefabbricato	n. 2	2.810	2.810	0,55	1.545
	- in struttura mista	n.				
uffici e servizi	- alloggio custode	n. 1	120	290	1,00	290
depositi		n.				
locali tecnici		n.				
tettoie		n. 1	55	55	0,20	11
	totale		2.985	3.155		1.846

Consistenza per destinazione: superficie a lavori ultimati

			coperta (mq)	sviluppa ta (mq)	coefficiente destinaz. (K)	raggua- gliata
capannoni	- in ferro	n.				
	- in cemento armato	n.				
	- in c.a. prefabbricato	n.				
	- in struttura mista	n.				
uffici e servizi		n.				
depositi		n.				
locali tecnici		n.				
tettoie		n.				
	totale					

Valutazione:**Sintesi del programma di investimenti e dei principali obiettivi:**

anno di avvio del programma:

anno previsto di ultimazione dei lavori:

	lavori eseguiti alla data dell'ultimo esercizio (euro)	totale (euro)
terreno		
opere murarie e assimilate		
impianti e macchinari produttivi		
attrezzature		
totale		

Metodo di stima adottato:

Valore allo stato attuale	euro	mq virtuali	euro/mq virtuali
immobili:	2.200.000,00	1.846	1.191,77
di cui terreno:	950.000,00	43 % (% su immobili)	118,75
Valore a lavori ultimati			
immobili:			
di cui terreno:		% (% su immobili)	

Giudizio sintetico:

L'immobile è ubicato nella zona industriale a circa Km. 4 dal casello autostradale autostrada A4 Milano - Venezia, il tutto in normale stato di manutenzione e conservazione.-

Grado di commerciabilità:

ottimo buono normale mediocre insufficiente

Osservazioni eventuali in merito alla concessione ed all'erogabilità del finanziamento:

Revisione della perizia	
sopralluogo:	<input type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no
codice tecnico revisione:	
data della revisione:	
firma:	

data della perizia: 10.03.2009

codice tecnico relatore: 0028

recapito telefonico: 030/361455

firma:

Documentazione allegata:

- Licenze e Concessioni Edilizie
- Certificati di Abitabilità ed Agibilità
- Nulla Osta per l'esercizio dell'attività
- Tavole di progetto (piante - sezioni - prospetti)
- Estratto Mappa
- Accertamento della proprietà immobiliare urbana
- Planimetrie catastali
- Visure catastali



di finanziamento industriale

cope:	
ditta:	WICTOR S.P.A.
finanziamento richiesto:	euro 2.000.000,00
legge:	
data del sopralluogo:	09.03.2009
documentazione completata il:	09.03.2009
data della relazione:	10.03.2009
tecnico incaricato:	0028 DOTT. ARCH. GIULIANO BOLZOLI

Descrizione dei cespiti da acquisire in garanzia

immobile ad uso	INDUSTRIALE: PRODUZIONE ADESIVI		
sito nel comune di	PALAZZOLO S/O	località	---
via	GARDALE, 24	prov.	BRESCIA

Identificazione catastale

N.C.T. di	PALAZZOLO S/O	prov.	BRESCIA
FOGLIO 30	MAPPALE 217		
N.C.E.U. di	PALAZZOLO S/O	prov.	BRESCIA
FOGLIO NCT/30	MAPPALI 217/3 - 217/4 - 217/6 - 217/7 -		
confini	COME DA ESTRATTO MAPPA ALLEGATO PERIMETRATO IN ROSSO		

L'area da acquisire in garanzia è graficamente descritta dall'estratto di mappa al N.C.T. con i confini perimetrati in rosso

Prevalente destinazione

INDUSTRIALE: PRODUZIONE ADESIVI

Regolarità edilizia / Altre autorizzazioni

1. Regolarità edilizia

Età approssimativa dell'immobile: costruito dal 1975 al 1997

Ristrutturato il ----

Ampliato il ----

Provvedimenti autorizzativi:

licenza/ concessione / permesso	n. 3520 prot. del 16.05.1975 (*)
variante:	n. ----
certificato di destinazione urbanistica:	n. ----
certificato di agibilità:	n. 8580 del 07.03.1977 (§)
licenza di esercizio:	n. 14563 del 04.06.2007

La costruzione è conforme al progetto approvato

Osservazioni in merito alla non conformità della costruzione ed al condono edilizio:

2. Altre autorizzazioni

(*) licenza n. 886 del 05.03.1976 - licenza n. 1062 del 25.03.1976 -
 licenza n. 2195 del 31.05.1976 - concessione n. 4222 del 09.10.1987 -
 concessione n. 16159 del 17.12.1987 - concessione n. 5072 del 12.05.1988 -
 concessione n. 14695 del 18.11.1988 - concessione n. 2898 del 20.04.1989 -
 concessione n. 10141 del 29.01.1992 - concessione n. 11227 del 02.09.1993 -
 concessione n. 716 del 22.03.1994 - concessione n. 8716 del 07.07.1995 -
 concessione n. 23307 del 20.01.1997 -

(§) certificato di abitabilità n. 8579 del 07.03.1977

Caratteristiche delle costruzioni	
tipo costruzione:	capannone
fondazioni	continue in cls. armato
strutture in elevazione	muratura cls. armato - pilastri in c.a.
copertura	travi ad Y c.a.p. - lastre di eternit e traslucido
luci per carri ponte	m. 25,00
interasse	m. 10,00
tamponature	muratura cls. armato
tramezzature	muratura prismi o tavolati mattoni forati
pavimenti	cls. preconfezionato del tipo industriale quarzo
infissi esterni	portono in ferro scorrevoli - telai in ferro
infissi interni	porte in legno
stato generale	normale
stato particolare	normale
tipo costruzione:	palazzina uffici
fondazioni	continue in cls. armato
strutture e solai	muratura portante, c.a., solai laterizio-cemento
copertura	muricci e tavelloni con tegole in cemento
tamponature	muratura portante intonacata
tramezzature	tavolati mattoni forati intonacati
androni e scale	c.a. con gradini in marmo
prospetti esterni	intonaci tinteggiati
pavimenti	ceramica
infissi esterni	avvolgibili pvc e telai in alluminio
infissi interni	porte in legno lucido
rivestimenti	ceramica
impianti	<input checked="" type="checkbox"/> idrico <input checked="" type="checkbox"/> elettrico <input checked="" type="checkbox"/> gas <input checked="" type="checkbox"/> citofonico
altri impianti	telefono - t.v.
ascensore	<input type="checkbox"/> presente <input checked="" type="checkbox"/> assente
sistemazioni esterne	piazzali in cemento o conglomerato bituminoso
stato generale	normale
stato particolare	normale
tipo costruzione:	locali tecnici
fondazioni	
strutture in elevazione	
copertura e solai	
tamponature	
tramezzature	
pavimenti	
infissi esterni	
infissi interni	

tipo costruzione:	tettoie	
fondazioni	-----	
copertura	collegamento tra i due capannoni travi c.a.p.	
pavimenti	cls. del tipo industriale con spolvero di quarzo	
tipo costruzione:	sistemazioni esterne	
piazzi	cls. tipo industriale e conglomerato bituminoso	
recinzione	muretto in cls. con paletti in ferro e rete metall.	