

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 519/2024

Anagrafica

	BTL BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO
Creditore procedente	CREDITO COOPERATIVO Con sede in Brescia, via Sostegno n. 58 C.F./P.IVA 00436650170
Rappresentato dall'Avvocato	Avv. MASSIMO IOLITA Pec massimo.iolita@brescia.pecavvocati.it Via Malta 7/c Brescia
Esecutato	OMISSIONIS
Esperto incaricato	ARCH. PT GENNARI SARA Con sede in Pontoglio (BS), Via San Martino n. 26 P.Iva 03484000983 C.f. GNNSRA86A59C618H Tel. / Fax. 0309178867 Pec sara.gennari@archiworldpec.it Iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti Conservatori della provincia di Brescia n. 3068.
	Timbro e firma

Date

Nomina dell'esperto:	28/01/2025
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	12/02/2025
Nomina nuovo custode:	05/03/2025
Sopralluoghi a Preseglie per rilievi immobili:	02/04/2025 e 14/04/2025
Accesso agli atti presso comune di Preseglie:	02/04/2025 e 14/04/2025
Richiesta di proroga:	29/04/2025
Concessione proroga:	30/04/2025
Deposito perizia di stima:	25/06/2025
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	30/09/2025

Identificazione degli immobili

Si specifica che il mapp.le n. 5549 del fg. 7 non può essere posto in asta in quanto è da cedere al comune di Preseglie. Il mappale deve essere ceduto come previsto nella convenzione di lottizzazione rep. n. 67812-67857-67879-67940-68019-68047-68094 notaio Zampaglione.
Pertanto tale mappale è da stralciare dalla procedura esecutiva.

Gli immobili oggetto di stima sono divisibili in lotti solo parzialmente, pertanto sono trattati come meglio sotto specificato.

Descrizione sintetica

Lotto 1 – laboratorio e depositi identificati al fg. 7 ai mapp.le 1128 sub. 7, mapp.le 3579 sub. 1, 2, 3 e area urbana direttamente collegata all'azienda di cui al fg. 7 mapp. 2356 sub. 7 e 8

L'immobile oggetto di stima è un laboratorio artigianale realizzato con diversi interventi di ampliamento che hanno portato l'immobile ad essere accatastato su mappali diversi in più riprese.

L'immobile sorge all'interno del comune di Preseglie (BS) in un'area a prevalente destinazione residenziale e ha un doppio accesso, uno da via Nuova e uno da via Vecchia.

Il complesso non ha spazi ben definiti rispetto alle abitazioni circostanti, soprattutto rispetto all'abitazione principale degli attuali proprietari. Attualmente le aree che dovrebbero essere ad uso esclusivo degli immobili oggetto di esecuzione, sono in uso promiscuo con le residenze, come ad esempio la corte del laboratorio posto al piano terra identificato al mapp.le 3579 ed il lastrico solare realizzato a copertura del laboratorio posto al piano seminterrato identificato al mapp. 1128.

L'immobile è stato realizzato con diversi ampliamenti. Il laboratorio identificato al mapp.le 3579 è stato realizzato al piano terra, con tetto a doppia falda. Sullo stesso piano si trovano gli spogliatoi e le due cabine elettriche che servono il compendio artigianale. Il lastrico solare che fa da copertura al laboratorio più grande identificato al mapp.le 1128 è sullo stesso livello del laboratorio più piccolo identificato al mapp.le 3579.

Entrambe i laboratori sono comunicanti tra loro, sia con scale interne che con scale esterne.

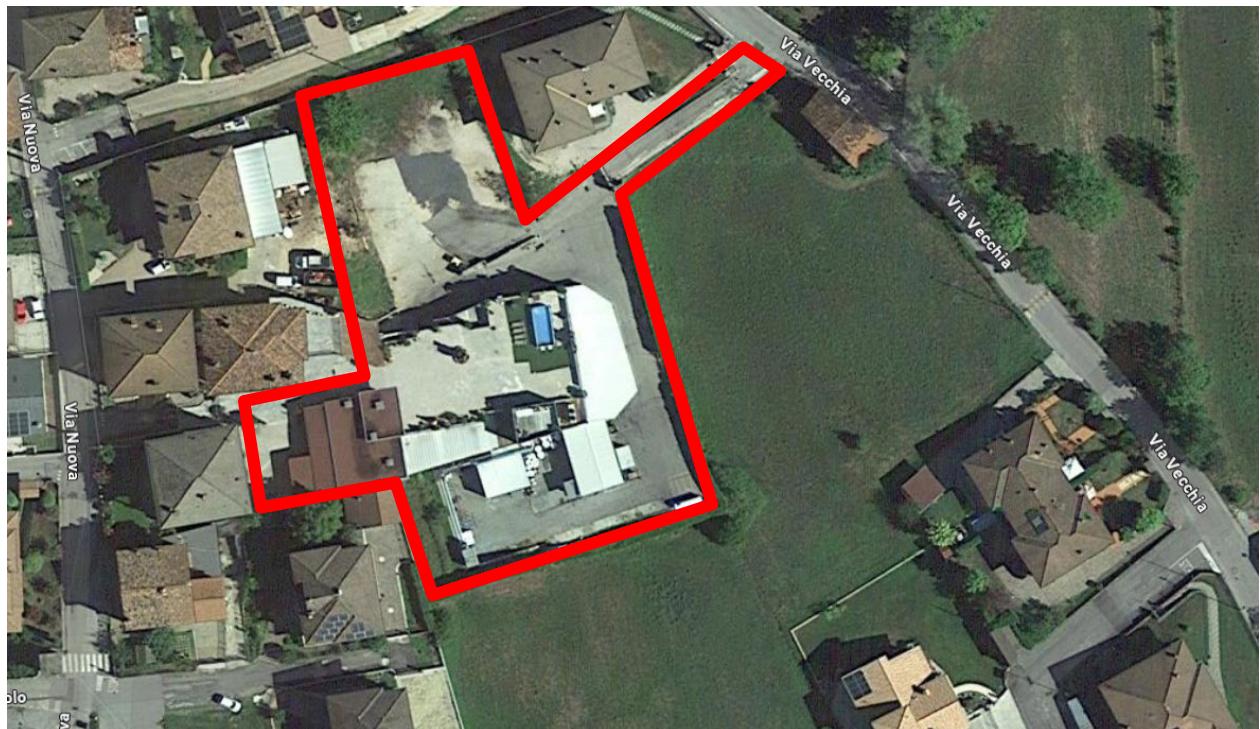
L'immobile sorge in un'area prettamente residenziale vicino all'oratorio. Dalla via Nuova si accede alla porzione di laboratorio identificato al mapp.le 3579. Una strada privata identificata al mapp.le 2356 sub. 7, il cui accesso è da via Vecchia, permette l'ingresso al laboratorio più grande identificato al mapp.le 1128 che rispetto al laboratorio di cui al mapp. 3579 è localizzato al piano seminterrato.

Al piano interrato infine si trova un ulteriore laboratorio con annessi spazi utilizzaticome deposito. Il piano interrato è raggiungibile con scale, con un corsello carraio e con il montacarichi che serve tutti e tre piani che costituiscono l'immobile oggetto di stima.

Sono presenti diverse scale esterne che collegano i tre piani in diversi punti e scale interne.

All'interno del laboratorio identificato al mapp.le 1128 è presente una zona ufficio, sono presenti dei servizi e al piano terra al mapp.le 3579 sono presenti gli spogliatoi con annessi servizi.

Ubicazione dell'immobile: Comune di Preseglie, via Nuova 22/a;



Identificativi catastali: fg 7 mapp.le 3579 sub. 1, 2, 3 fg 7 mapp.le 1128 sub. 7, fg. 7 mapp.le 2356 sub. 7, 8;

Quota di proprietà: 1/1 di OMISSIS, per il mapp.le 2356 sub. 8 solo diritto di superficie nel sottosuolo.

Più probabile valore in libero mercato:

€ 929.775,00 (euro novecentoventinovemilasettecentosettantacinque/00).

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):

€ 879.060,00 (euro ottocientosettantanovemilazerosessanta/00).

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell’immobile:

L’immobile oggetto di stima di cui al lotto 1 per la sua posizione e per la sua dimensione è di modesta commercializzazione, soprattutto perché inserito in un contesto residenziale e perché dislocato su più livelli.

Descrizione sintetica

Lotto 2 – Terreni da acquistare in unico lotto vista l'esigua superficie di cui ai mapp.li 5553, 5546, 5540, 4738, 5538 fg. 7

Il lotto 2 riguarda una serie di piccoli terreni catastalmente individuati come seminativi che di fatto sono assimilabili a bosco vista la loro reale conformazione.

Sono presenti alberi che formano una boschina in prossimità del muro di sostegno realizzato per la delimitazione dei parcheggi realizzati per la lottizzazione del Mondalino.

Ubicazione dell’immobile: Comune di Preseglie, via Case sparse Mondalino incrocio con via Pregastine;



Identificativi catastali: fg 7 mapp.li 5553, 5546, 5540, 4738, 5538;

Quota di proprietà: 1/1 di OMISSIS

Più probabile valore in libero mercato: **€ 550,00 (euro cinquecentocinquanta/00).**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):

€ 550,00 (euro cinquecentocinquanta/00).

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell’immobile:

I terreni oggetto di esecuzione non hanno una vera e propria commerciabilità, essendo gli stessi di modeste dimensioni ed essendo a margine di una lottizzazione sviluppatasi nei primi anni 2000.

Il loro utilizzo è estremamente limitato, essendo di fatto una piccola boschina che mitiga la presenza del capannone produttivo posto a sud.

Adut documentale e Due Diligence

Lotto 1 – laboratorio e depositi identificati al fg. 7 ai mapp.le 1128 sub. 7, mapp.le 3579 sub. 1, 2, 3 e area urbana direttamente collegata all’azienda di cui al fg. 7 mapp. 2356 sub. 7 e 8

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina da pg. 31

Conformità catastale Si No se No vedi pagina da pg. 44

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Lotto 2 – Terreni da acquistare in unico lotto vista l’esigua superficie di cui ai mapp.li 5553, 5546, 5540, 4738, 5538 fg. 7

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina

Conformità catastale Si No se No vedi pagina da pg. 44

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all’acquirente

Lotto 1 – laboratorio e depositi identificati al fg. 7 ai mapp.le 1128 sub. 7, mapp.le 3579 sub. 1, 2, 3 e area urbana direttamente collegata all’azienda di cui al fg. 7 mapp. 2356 sub. 7 e 8

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina _____

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina 49

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____

Lotto 2 – Terreni da acquistare in unico lotto vista l’esigua superficie di cui ai mapp.li 5553, 5546, 5540, 4738, 5538 fg. 7

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina _____

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina 50 _____

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

Lotto 1 – laboratorio e depositi identificati al fg. 7 ai mapp.le 1128 sub. 7, mapp.le 3579 sub. 1, 2, 3 e area urbana direttamente collegata all’azienda di cui al fg. 7 mapp. 2356 sub. 7 e 8

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina 61

Lotto 2 – Terreni da acquistare in unico lotto vista l'esigua superficie di cui ai mapp.li 5553, 5546, 5540, 4738, 5538 fg. 7

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Lotto 1 – laboratorio e depositi identificati al fg. 7 ai mapp.le 1128 sub. 7, mapp.le 3579 sub. 1, 2, 3 e area urbana direttamente collegata all'azienda di cui al fg. 7 mapp. 2356 sub. 7 e 8

Elenco sintetico delle formalità mapp.le 1128

1. ISCRIZIONE del 19/03/2024 - Registro Particolare 184 Registro Generale 1785 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESICA Repertorio 958 del 18/03/2024 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

2. ISCRIZIONE del 08/07/2024 - Registro Particolare 496 Registro Generale 4586 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 2004/2024 del 30/05/2024 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

3. ISCRIZIONE del 25/09/2024 - Registro Particolare 697 Registro Generale 6258 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESICA Repertorio 3355 del 24/09/2024 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4. ISCRIZIONE del 25/09/2024 - Registro Particolare 698 Registro Generale 6259 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESICA Repertorio 3357 del 24/09/2024 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

5. TRASCRIZIONE del 30/12/2024 - Registro Particolare 6913 Registro Generale 8819 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 10590 del 09/12/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Elenco sintetico delle formalità mapp.le 3579

1. TRASCRIZIONE del 28/01/2019 - Registro Particolare 349 Registro Generale 445 Pubblico ufficiale PUGLIESE FELICE Repertorio 9544/7014 del 25/01/2019 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

2. ISCRIZIONE del 19/03/2024 - Registro Particolare 184 Registro Generale 1785 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESICA Repertorio 958 del 18/03/2024 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

3. ISCRIZIONE del 08/07/2024 - Registro Particolare 496 Registro Generale 4586 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 2004/2024 del 30/05/2024 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
4. ISCRIZIONE del 25/09/2024 - Registro Particolare 697 Registro Generale 6258 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESICA Repertorio 3355 del 24/09/2024 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
5. ISCRIZIONE del 25/09/2024 - Registro Particolare 698 Registro Generale 6259 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESICA Repertorio 3357 del 24/09/2024 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
6. TRASCRIZIONE del 30/12/2024 - Registro Particolare 6913 Registro Generale 8819 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 10590 del 09/12/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Elenco sintetico delle formalità mapp.le 2356

1. ISCRIZIONE del 19/03/2024 - Registro Particolare 184 Registro Generale 1785 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESICA Repertorio 958 del 18/03/2024 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
2. ISCRIZIONE del 08/07/2024 - Registro Particolare 496 Registro Generale 4586 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 2004/2024 del 30/05/2024 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
3. ISCRIZIONE del 25/09/2024 - Registro Particolare 697 Registro Generale 6258 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESICA Repertorio 3355 del 24/09/2024 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
4. ISCRIZIONE del 25/09/2024 - Registro Particolare 698 Registro Generale 6259 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESICA Repertorio 3357 del 24/09/2024 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Lotto 2 – Terreni da acquistare in unico lotto vista l'esigua superficie di cui ai mapp.li 5553, 5546, 5540, 4738, 5538 fg. 7

1. ISCRIZIONE del 19/03/2024 - Registro Particolare 184 Registro Generale 1785 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESICA Repertorio 958 del 18/03/2024 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

2. ISCRIZIONE del 08/07/2024 - Registro Particolare 496 Registro Generale 4586 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 2004/2024 del 30/05/2024 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
3. ISCRIZIONE del 25/09/2024 - Registro Particolare 697 Registro Generale 6258 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESICA Repertorio 3355 del 24/09/2024 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
4. ISCRIZIONE del 25/09/2024 - Registro Particolare 698 Registro Generale 6259 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESICA Repertorio 3357 del 24/09/2024 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
5. TRASCRIZIONE del 30/12/2024 - Registro Particolare 6913 Registro Generale 8819 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 10590 del 09/12/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



INDICE

1. Quesito “A” verifica della completezza di documenti di cui all’art. 567 c.p.c.	11
2. Quesito “B” identificazione e descrizione attuale dei beni.....	11
2.1. Inquadramento dell’immobile	11
2.2. Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione	19
3. Audit documentale e Due Diligence (quesito “C” stato di possesso e quesito “E” regolarità edilizia ed urbanistica)	31
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica.....	31
3.2 Rispondenza catastale	44
3.3 Verifica della titolarità	48
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente (quesito “D” esistenza formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale)	56
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all’acquirente (quesito “D” esistenza formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale)	57
6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	59
7. Quesito “F” Formazione dei lotti	59
8. Analisi estimativa (quesito “G” Valore del bene e costi).....	60
9. Riepilogo dei valori di stima (quesito “G” Valore del bene e costi)	64
10. Dichiarazione di rispondenza	65
11. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	66
12. Bibliografia.....	66

1. Quesito “A” verifica della completezza di documenti di cui all’art. 567 c.p.c.

I documenti presentati risultano conformi a quanto previsto dall’art. 567 comma 2° c.p.c., è presente dichiarazione notarile sostituiva della certificazione storico-ipotecaria ventennale a firma del Notaio Dottor Gabriele Bazzi.

Si segnala che nella relazione notarile, al punto “quadro sinottico del ventennio” nella divisione dei punti, al punto D) parla di immobili di cui al punto E), la descrizione degli immobili in relazione vanno dal punto A al punto D.

2. Quesito “B” identificazione e descrizione attuale dei beni

Nei capitoli successivi si riporta la descrizione dettagliata dei beni oggetto di stima secondo le specifiche indicate all’interno del rapporto di valutazione.

2.1. Inquadramento dell’immobile

Lotto 1 – laboratorio e depositi identificati al fg. 7 ai mapp.le 1128 sub. 7, mapp.le 3579 sub. 1, 2, 3 e area urbana direttamente collegata all’azienda di cui al fg. 7 mapp. 2356 sub. 7 e 8

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

*Localizzazione*²

- Provincia: BRESCIA
- Comune: PRESEGLIE
- Via/Piazza: Via Nuova – Via Vecchia
- Civico: n. 22/a
- Zona: Urbana
 - Centrale
 - Semicentrale
 - Periferica

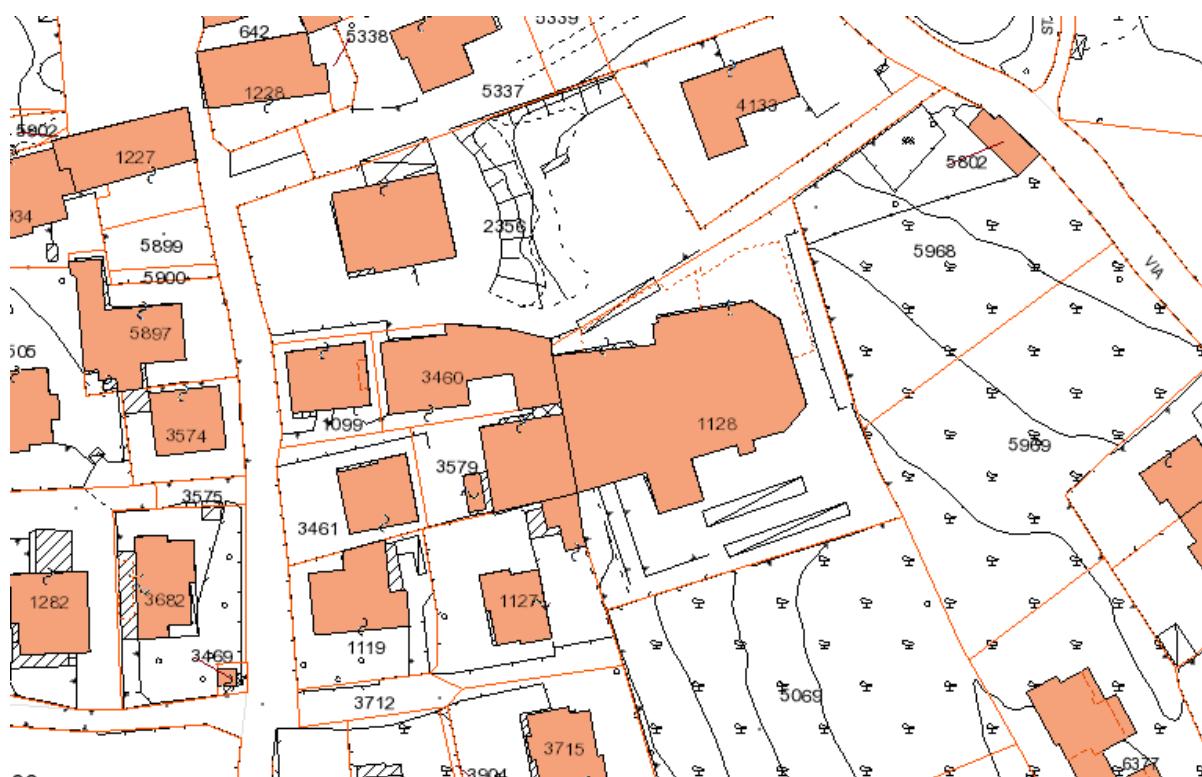
¹ Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un’analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l’immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l’unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell’unità non ulteriormente scindibile nell’analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell’analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- localizzazione;
- destinazione;
- tipologia immobiliare;
- tipologia edilizia;
- dimensione;
- caratteri della domanda e dell’offerta;
- forma di mercato;
- filtering;
- fase del mercato immobiliare.

² Localizzazione: indica la posizione dell’unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.

- Extra urbana
 - Agricola
 - Industriale
 - Artigianale
 - Residenziale

Mappa geografica



Fonte delle informazioni cartografiche e catastali: SIT provincia di Brescia

*Destinazione urbanistica dell'immobile*³

- Residenziale
- Direzionale⁴
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario⁵
- Sportiva
- Agricolo

*Tipologia immobiliare*⁶

- Terreno

- Fabbricato

Stato di conservazione:

- nuovo⁷
- ristrutturato⁸
- seminuovo⁹
- usato¹⁰
- rudere¹¹

L'immobile è:

- indipendente

- in condominio

*Tipologia edilizia dei fabbricati*¹²

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera

³ Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.

⁴ Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.

⁵ Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.

⁶ Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.

⁷ Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.

⁸ Ristrutturato: immobile che ha subito sensibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o ristrutturazione che hanno comportato il completo rifacimento degli impianti, il rinnovo delle finiture e dei serramenti, tale da essere equiparato agli immobili nuovi.

⁹ Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.

¹⁰ Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.

¹¹ Rudere: fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, spesso privo di impianti o con impianti non a norma, non abitabile e per il quale occorre prevedere sensibili interventi edili necessari a ripristinarne l'uso e la funzionalità.

¹² Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.

- fabbricato bifamiliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte

Tipologia edilizia unità immobiliari¹³

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft¹⁴)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro: laboratorio e deposito con parti esclusive

Caratteristiche generali dell'immobile

L'immobile oggetto di stima identificato al lotto 1 è un laboratorio con annessi spazi destinati a depositi ed uffici che si sviluppa su quattro piani. L'immobile è stato realizzato a più riprese con diversi ampliamenti a partire dagli anni '90. L'immobile è accessibile da via Nuova oppure da Via vecchia attraverso una strada privata. Il citofono è localizzato accedendo da via Vecchia. L'accesso avviene in entrambe i casi da due cancelli elettrificati.

All'interno del laboratorio posto al piano seminterrato sono presenti uffici e servizi igienici oltre a un montacarichi che collega tutti e tre i piani principali e consente la movimentazione dei carichi.

Al piano terra sono presenti inoltre gli spogliatoi un secondo laboratorio e due cabine elettriche.

Al piano interrato -1 e -2 sono presenti locali adibiti a deposito.

L'area pertinenziale esterna si sviluppa su tre livelli e consente l'accesso dall'esterno a tutti i piani del laboratorio. Sono presenti cabine elettriche e un locale tecnico che consentono il funzionamento di tutto il complesso. Il laboratorio essendo stato realizzato in tempi diversi ha anche materiali diversi. Il

¹³ Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.

¹⁴ Loft: può essere anche un attico.

laboratorio più piccolo identificabile al mapp.le 3579 è stato realizzato con tetto a doppia falda in muratura e cemento armato. Il laboratorio più grande identificato al mapp.le 1128 è stato realizzato in cemento armato e vetro con infissi in ferro. La copertura è data dal lastrico solare utilizzato come area esterna comunicante con l'area pertinenziale del laboratorio più piccolo di cui al mapp.le 3579.

L'immobile è dotato di impianto elettrico funzionante, mentre l'impianto di riscaldamento non è stato possibile verificarne il funzionamento in quanto era spento.

L'impianto di riscaldamento è alimentato da GPL, è presente un serbatoio che contiene le riserve di gas al piano - 1 nell'area esterna.

Essendo il laboratorio in attività, erano presenti molti macchinari in funzione che ostruivano il passaggio, pertanto è stato possibile verificare solo in parte il funzionamento degli impianti, l'apertura delle finestre e delle porte. Ad una prima valutazione lo stato conservativo e manutentivo era buono e non si sono rilevate particolari criticità.

- Struttura in elevazione: piano terra, piano seminterrato, piano interrato - 1 e - 2
- Murature perimetrali: in parte prefabbricato in ca ed in parte in muratura
- Divisori tra unità: *non presenti*
- Infissi esterni: metallo con vetro
- Infissi interni: metallo con vetro
- Pavimenti e rivestimenti: battuto in cemento, ceramiche di tipo economico in bagno e negli spogliatoi
- Impianto riscaldamento: presente con aerotermi
- Impianto sanitario: presenti
- Impianto gas: presente + bombola gpl
- Impianto elettrico: presente
- Impianto climatizzazione: *non presente*
- Altri impianti: nessuno
- Allaccio fognatura: presente desunto da pratiche edilizie, non presente autorizzazione allo scarico
- Fonti rinnovabili: non presenti
- Finiture esterne: parte vetrata, parte intonaco tinteggiato, parte pannelli
- N. totale piani: 4 (piano terra, piano seminterrato, piano interrato - 1 e - 2)

Dimensione¹⁵

- Piccola
- Media
- Grande

Lotto 2 – Terreni da acquistare in unico lotto vista l'esigua superficie di cui ai mapp.li 5553, 5546, 5540, 4738, 5538 fg. 7

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

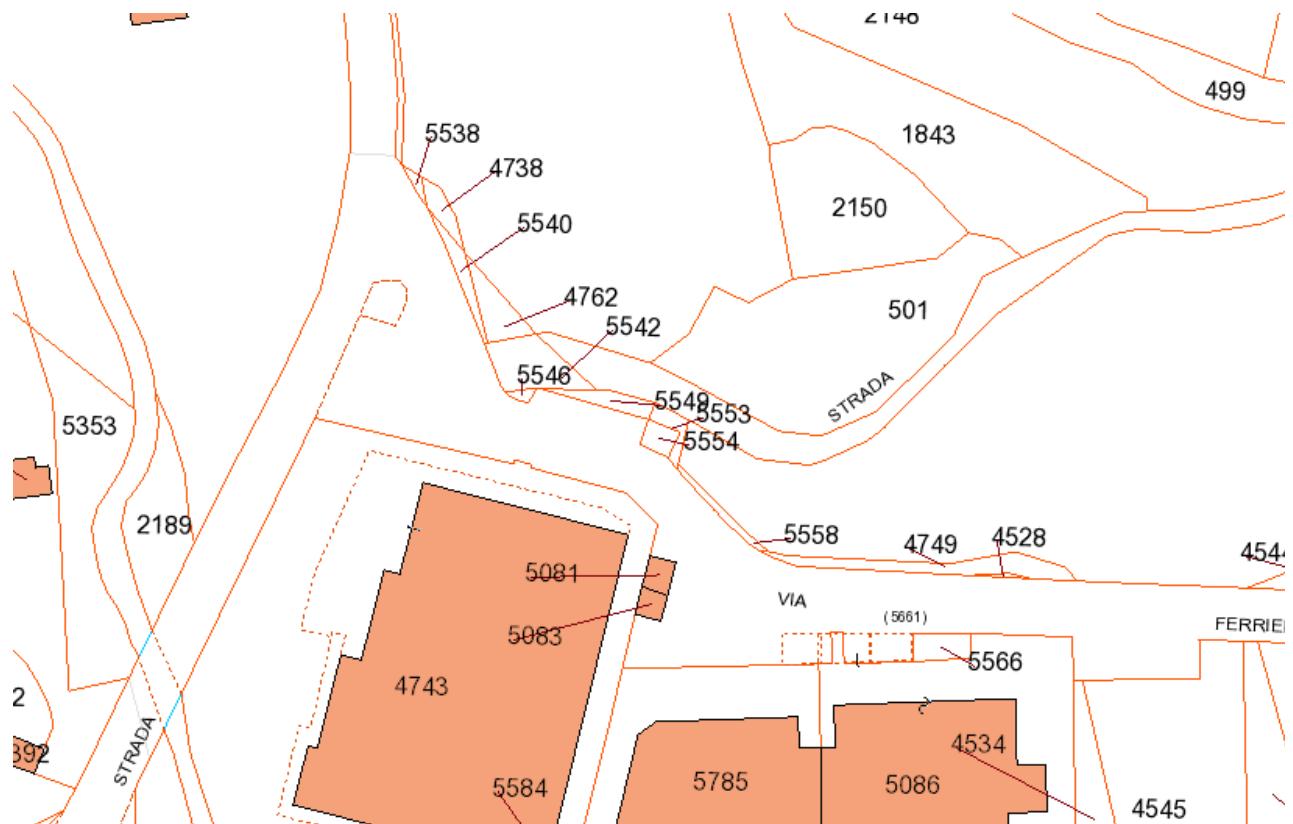
- Provincia: BRESCIA
- Comune: PRESEGLIE
- Via/Piazza: via Case sparse Mondalino incrocio con via Pregastine
- Civico: SNC
- Zona:
 - Urbana
 - Centrale
 - Semicentrale
 - Periferica
 - Extra urbana
 - Agricola
 - Industriale
 - Artigianale
 - Residenziale

¹⁵ Dimensione: indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobiliare in esame. In considerazione della segmentazione del mercato e della localizzazione, la definizione delle dimensioni di un'unità immobiliare oggetto di stima o compravendita, non può dipendere unicamente dalla sua superficie con una semplice classificazione generale. È noto infatti come, a seconda della localizzazione (città, località di mare o di montagna) ed anche della destinazione d'uso, immobili delle stesse dimensioni, ubicati in località differenti, possano essere diversamente considerati sotto il punto di vista della dimensione. L'attribuzione quindi della classe (piccola, media, grande) di una unità immobiliare deve tenere conto di quanto sopra enunciato, quindi, può riferirsi esclusivamente al contesto locale in cui la detta unità immobiliare ricade.

Mappa geografica



Fonte delle informazioni cartografiche e catastali: SIT provincia di Brescia



Destinazione urbanistica dell'immobile Residenziale

Direzionale

Commerciale

Turistico – ricettivo

Industriale

Artigianale

Terziario

Sportiva

Agricolo

Tipologia immobiliare

Terreno

Caratteristiche generali dell'immobile

L'immobile oggetto di stima identificato al lotto 2 sono dei terreni catastalmente con categoria seminativo sul quale in realtà insiste una boschina che mitiga la vista del capannone posto a sud. I terreni sono delimitati da un muro di sostegno a sud mentre a nord e a est sono liberi. Ai terreni si accede direttamente dalla via Pregastine ma non è presente una strada di accesso.

Il mapp.le 5549 è un parcheggio pubblico quindi non può essere oggetto di esecuzione immobiliare, essendo lo stesso oggetto di cessione gratuita al Comune come indicato nella convezione di lottizzazione rep. n. 67812-67857-67879-67940-68019-68047-68094 notaio Zampaglione.

Dimensione

Piccola

Media

Grande

2.2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE¹⁶

Lotto 1 – laboratorio e depositi identificati al fg. 7 ai mapp.le 1128 sub. 7, mapp.le 3579 sub. 1, 2, 3 e area urbana direttamente collegata all’azienda di cui al fg. 7 mapp. 2356 sub. 7 e 8

Descrizione sintetica dell’immobile staggito

Il laboratorio è composto da diversi locali e si sviluppa su diversi livelli.

Al piano terra (da via Nuova) è presente un laboratorio di circa 136 mq comunicante con il laboratorio al piano seminterrato identificato al sub 1128. Al piano terra dietro il laboratorio identificato al mapp.le 3579 sono localizzati gli spogliatoi con i relativi servizi e il montacarichi che sbarca sul lastrico solare.

Sempre al piano terra sono presenti due cabine elettriche identificate al mapp.le 3579 sub. 3 e sub. 1 (all’interno della scheda del laboratorio).

Al piano seminterrato (rispetto a via Nuova) si sviluppa una prima porzione di laboratorio di dimensioni più grandi, di circa 870 mq che comunica con il piano terra sia attraverso un montacarichi che sborda sul lastrico solare che è a copertura del laboratorio sottostante individuato al mapp.le 1128 fg. 7, sia da scale interne ed esterne che consentono il raggiungimento di tutti i piani tranne il piano interrato raggiungibile solo internamente da uno scivolo. Il laboratorio del piano seminterrato ha inoltre degli uffici e dei locali ad oggi utilizzati come stoccaggio di vernici e materiali vari.

Al piano interrato - 1 è presente un secondo laboratorio, altrettanto grande che misura circa 820 mq al quale si annettono due depositi posti sullo stesso livello da circa 130 mq e un deposito posto al piano interrato - 2 di circa 160 mq. Al piano seminterrato - 2 è possibile accedere utilizzando una rampa interna che collega il laboratorio posto al - 1 al locale deposito sito al - 2 (piani descritti rispetto a via Nuova).

Al momento del sopralluogo, l’impianto elettrico risultava funzionante. Il riscaldamento avviene con elementi radianti ad aria ma non è stato possibile verificare il funzionamento essendo l’impianto spento.

È presente un citofono per gestire l’apertura del cancellino e del cancello carraio da via Vecchia. I serramenti sono in metallo con vetri che esternamente risultano essere di colore blu e non permettono di vedere all’interno del locale. Non vi sono oscuranti di nessun genere. Sono presenti diversi portoni in metallo con apertura scorrevole. L’intero immobile internamente è tinteggiato di colore azzurro

¹⁶ Dato immobiliare: è costituito anche dalle caratteristiche (qualitative e quantitative) che determinano una variazione del prezzo. Conseguentemente le caratteristiche sono gli elementi utili per svolgere il confronto estimativo che si svolge attraverso l’aggiustamento con il quale si provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell’immobile in esame.

sottoposto a normale stato di usura. È necessario procedere a normali interventi di manutenzione ordinaria.

Le altezze interne dei locali variano a seconda del piano. Il laboratorio più piccolo al piano terra (mapp.le 3579) ha altezza di 3,32 m, il laboratorio posto al piano seminterrato ha un'altezza interna di circa 3,65 m, il laboratorio posto al piano interrato – 1 ha un'altezza di circa 3,60 per la parte più lineare, mentre per la zona con forma irregolare l'altezza media è di circa 2,70 ma varia da un massimo di 3,45 a un minimo di circa 1,60 m. Il locale deposito posto al piano - 2 direttamente collegato al laboratorio attraverso una rampa interna ha un'altezza variabile essendo il soffitto inclinato con il punto più basso a circa 2,50 m.

Le misure interne nette rilevate in loco e in parte desunte graficamente a causa della presenza di molti macchinari che spesso non consentivano delle misurazioni precise a seguito di rilievo sono le seguenti:

- laboratorio di cui al mapp.le 3579 sub. 1 posto al piano terra circa 136,00 mq
- laboratorio identificato al mapp.le 1128 sub. 7 e mapp.le 3579 sub. 2 è di circa 1.800,00 mq
- zone destinate a deposito identificato al mapp.le 1128 sub. 7 circa 290,00 mq
- locale tecnico identificato al mapp.le 1128 sub. 7 circa 38,00 mq
- cabine enel identificate al mapp.le 3579 sub. 1 circa 2,55 mq e sub. 3 circa 20,00 mq
- Lastrico solare identificato al mapp.le 1128 sub. 7 di circa 542,00 mq
- Corte esterna esclusiva identificato al mapp.le 1128 sub. 7 di circa 1.400,00 mq
- Corte esterna esclusiva identificato al mapp.le 3579 sub. 1 di circa 225,00 mq
- Area urbana con accesso da via Vecchia di cui al sub. 7 mapp. 2356 per circa 711,00 mq
- Area urbana di cui al sub. 8 mapp. 2356 per circa 381,00 mq (il solo diritto di superficie nel sottosuolo)

Le aree esterne sono recintate con cancellata in ferro, sono presenti passi carrai e accessi pedonali.

Identificazione catastale¹⁷

Comune Censuario PRESEGLIE

Tipologia Catasto Terreni

Fabbricati

Identificativo Sezione

Foglio: 7

Particella: 1128

¹⁷ *Identificazione catastale: la localizzazione deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie del Territorio. Qualora l'immobile non risultasse allineato, non inserire i riferimenti al protocollo, alla partita, alla pratica o alla busta.*

Subalterno: 7

Identificativo Sezione

Foglio: 7

Particella: 3579

Subalterno: 1, 2, 3

Identificativo Sezione

Foglio: 7

Particella: 2356

Subalterno: 7, 8

Confini catastali (mapp. 1128 fg 7)

Nord: fg. 7 mapp.le 2356

Sud: fg. 7 mapp.le 5069

Est: fg. 7 mapp.le 5968, 5969

Ovest: fg. 7 mapp.le 3460, 3579, 1127

Confini catastali (mapp. 3579 fg 7)

Nord: fg. 7 mapp.le 3460

Sud: fg. 7 mapp.le 1127

Est: fg. 7 mapp.le 1128

Ovest: fg. 7 mapp.le 3461

Confini catastali (mapp. 2356 fg 7)

Nord: fg. 7 mapp.le STRADE, 5337, 5339

Sud: fg. 7 mapp.le 1099, 3460, 1128, 5968

Est: fg. 7 mapp.le 4133, STRADE

Ovest: fg. 7 mapp.le STRADE

Consistenza

Rilievo Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco Collaboratore Geom. PARMA LINDA

Desunto graficamente da: Planimetria catastale

- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)

Date del sopralluogo 02/04/2025 – 14/04/2025

Criterio di misurazione	<input type="checkbox"/> SEL ¹⁸	- Superficie Esterna Lorda
	<input type="checkbox"/> SIL ¹⁹	- Superficie Interna Lorda
	<input checked="" type="checkbox"/> SIN ²⁰	- Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Le superfici rilevate e desunte dalle planimetrie catastali sono:

- laboratorio di cui al mapp.le 3579 posto al piano terra circa 136,00 mq
- laboratorio identificato al mapp.le 1128 sub. 7 e mapp.le 3579 sub. 2 (locali tra loro comunicanti e contigui) è di circa 1.800,00 mq
- zone destinate a deposito identificato al mapp.le 1128 sub. 7 circa 290,00 mq
- locale tecnico identificato al mapp.le 1128 sub. 7 circa 38,00 mq
- cabine enel identificate al mapp.le 3579 sub. 1 circa 2,55 mq e sub. 3 circa 20,00 mq
- Lastrico solare identificato al mapp.le 1128 sub. 7 di circa 542,00 mq
- Corte esterna esclusiva identificato al mapp.le 1128 sub. 7 di circa 1.400,00 mq
- Corte esterna esclusiva identificato al mapp.le 3579 sub. 1 di circa 225,00 mq
- Area urbana con accesso da via Vecchia di cui al sub. 7 mapp. 2356 per circa 711,00 mq
- Area urbana di cui al sub. 8 mapp. 2356 per circa 381,00 mq (il solo diritto di superficie nel sottosuolo)

Per la stima sono state considerate le seguenti superfici calcolando le pertinenze come previsto dal manuale dell'agenzia delle entrate, e moltiplicate poi per il valore dato sia in fase di vendita forzata che in fase di stima:

- laboratorio di cui al mapp.le 3579 posto al piano terra circa 136,00 mq
- laboratorio identificato al mapp.le 1128 sub. 7 e mapp.le 3579 sub. 2 è di circa 1.800,00 mq
- zona destinata a deposito identificato al mapp.le 1128 sub. 7 (calcolato al 50%) circa 145,00 mq

¹⁸ Superficie Esterna Lorda (SEL): Per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

¹⁹ Superficie Interna Lorda (SIL): Per superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento

²⁰ Superficie Interna Netta (SIN): Per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento.

- locale tecnico identificato al mapp.le 1128 sub. 7 (calcolato al 50%) circa 19,00 mq
- cabine enel identificate al mapp.le 3579 sub. 1 (calcolato al 50%) circa 1,28 mq e sub. 3 (calcolato al 50%) circa 10,00 mq
- Lastrico solare identificato al mapp.le 1128 sub. 7 (calcolato al 10%) di circa 54,20 mq
- Corte esterna esclusiva identificato al mapp.le 1128 sub. 7 (calcolato al 10%) di circa 140,00 mq
- Corte esterna esclusiva identificato al mapp.le 3579 sub. 1 (calcolato al 10%) di circa 22,50 mq
- Area urbana con accesso da via Vecchia di cui al sub. 7 mapp. 2356 (calcolato al 10%) per 71,10 mq
- Area urbana di cui al sub. 8 mapp. 2356 (il solo diritto di superficie nel sottosuolo) (calcolato al 10%) per circa 38,10 mq

Per un totale (arrotondato) di circa 2.415,00 mq

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano (dalla via Nuova):²¹ TERRA, SEMINTERRATO, INTERRATO -1 INTERRATO -2

Ascensore:²² Presente Vetustà dell'ascensore

Assente, PRESENTE UN MONTACARICHI PER LE MERCI

N. servizi²³ al piano terra: 2 spogliatoi ciascuno con

W.c.: 3 (turche)

Lavabo: 1 (doppio)

Bidet:

Doccia:

Vasca:

Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico

Vetustà del bagno: circa 35/40 anni

²¹ Livello di piano: indica il livello dell'unità principale rispetto alla sua porta accesso. Indicare se l'unità immobiliare in esame è sottostrada (-1, -2, ecc) al piano terra – rialzato (0) od ai piani sopraelevati (1,2,3, ecc).

²² Ascensore: indicare se l'ascensore è assente (0) o presente (1), il numero degli ascensori serviti alla stessa u.i. (esempio: un ascensore ed un montacarichi) ed infine il grado di vetustà dell'ascensore espressa in anni.

²³ Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.

N. servizi al piano interrato -1: 1 servizio igienico

W.c.: 1 (turca)

Lavabo:

Bidet:

Doccia:

Vasca:

Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico

Vetustà del bagno: circa 35/40 anni

Impianti in dotazione

Riscaldamento Presente: Vetustà: circa 35/40 anni

Assente

Tipologia

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione:

metano

gas propano liquido

olio combustibile

elettrico

pompa di calore

biocombustibili

teleriscaldamento

Elementi radianti

radiatori

pavimento/soffitto

aria

altro

Condizionamento Presente: Vetustà (anni) non desumibile

Assente

Solare termico (produzione acqua calda) Presente: Vetustà (anni)

Assente

Elettrico Presente: Vetustà (anni) circa 35/40 anni

Assente

Idraulico Presente: Vetustà (anni) circa 35/40 anni

Assente

Antifurto Presente: Vetustà (anni)

Assente

Pannelli solari (fotovoltaico) Presente: solo per le parti comuni Vetustà (anni)

Assente

Impianto geotermico Presente: Vetustà (anni)

Assente

Domotica Presente: Vetustà (anni)

Assente (presente predisposizione)

Manutenzione fabbricato²⁴ Minimo²⁵

Medio²⁶

Massimo²⁷

Manutenzione unità immobiliare²⁸ Minimo²⁹

Medio³⁰

Massimo³¹

²⁴ Manutenzione del fabbricato: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza. Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle facciate, delle parti comuni, degli impianti - condominiali - elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

²⁵ Minimo: il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali.

²⁶ Medio: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresa intonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).

²⁷ Massimo: le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.

²⁸ Manutenzione unità immobiliare: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'appartamento tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

²⁹ Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.

³⁰ Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.

³¹ Massimo: le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.

Classe energetica Classe desunta dall'APE: A+

A

B

C

D

E

F

G

NON PRESENTE

Inquinamento Atmosferico Assente

Presente

Acustico Assente

Presente

Elettromagnetico Assente

Presente

Ambientale X Assente

Presente

*Esposizione prevalente dell'immobile*³² Minimo³³

Medio³⁴

Massimo³⁵

*Luminosità dell'immobile*³⁶ Minimo³⁷

Medio³⁸

Massimo³⁹

³² Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

³³ Minimo: l'unità immobiliare ha principalmente una non corretta esposizione in quanto l'orientamento è molto inadatto in relazione all'area geografica in cui esso è sito.

³⁴ Medio: l'unità abitativa ha un'esposizione favorevole solo parzialmente e in relazione ai vani principali in quanto l'orientamento è idoneo solo in parte in relazione all'area geografica in cui essa è ubicata.

³⁵ Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.

³⁶ Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

³⁷ Minimo: l'illuminazione naturale diretta è insufficiente nella maggior parte degli ambienti principali e accessori e pertanto si deve fare ricorso all'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.

³⁸ Medio: la maggior parte degli ambienti principali gode di illuminazione naturale diretta adeguata e conforme alle norme, mentre i restanti vani hanno un'insufficiente illuminazione naturale diretta che deve essere integrata con l'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.

³⁹ Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

Panoramicità dell'immobile⁴⁰

Minimo⁴¹

Medio⁴²

Massimo⁴³

Funzionalità dell'immobile⁴⁴

Minimo⁴⁵

Medio⁴⁶

Massimo⁴⁷

Finiture dell'immobile⁴⁸

Minimo⁴⁹

Medio⁵⁰

Massimo⁵¹

⁴⁰ Panoramicità dell'immobile: caratteristica tipologica e ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per la presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico-architettonico o paesaggistico. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁴¹ Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.

⁴² Medio: l'unità abitativa, data la sua posizione, permette una parziale visuale del contesto circostante su aree e fabbricati di pregio paesaggistico, storico e/o architettonico.

⁴³ Massimo: l'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante e verso aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.

⁴⁴ Funzionalità dell'immobile: disposizione dei vari ambienti di un'unità immobiliare, riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità e alla forma e dimensione. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁴⁵ Minimo: lo spazio è utilizzabile in modo limitato; l'eccessiva lunghezza dei disimpegni di collegamento tra gli ambienti diminuisce lo spazio abitabile creando inutili percorsi. Può non essere presente una netta divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I vani utili sono sotto o sovradianimensionati e limitati per forma e distribuzione; sono infatti disposti in modo casuale a seguito di modificazioni originate per necessità temporanee.

⁴⁶ Medio: i vani principali e accessori sono dimensionati secondo le misure minime di legge e distribuiti normalmente ma può non risultare essere netta la divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I servizi igienici sono presenti in quantità strettamente necessaria rispetto all'estensione dell'immobile.

⁴⁷ Massimo: i vani principali e accessori sono correttamente dimensionati e si distribuiscono razionalmente, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze. La separazione tra le diverse zone (giorno/notte) è realizzata in modo netto. I servizi igienici sono presenti in quantità idonea in relazione al dimensionamento dell'immobile.

⁴⁸ Finiture dell'immobile: gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali e alla modalità di posa in opera. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁴⁹ Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

⁵⁰ Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

⁵¹ Massimo: il livello delle finiture è di particolare pregio sia per la modalità di esecuzione che per la tipologia e la qualità dei materiali impiegati.

Lotto 2 – Terreni da acquistare in unico lotto vista l'esigua superficie di cui ai mapp.li 5553, 5546, 5540, 4738, 5538 fg. 7

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

I terreni oggetto di stima sono a margine di una lottizzazione. Catastralmente è stata assegnata una categoria seminativa, in realtà sono completamente ricoperti da una boschina. Per accedere agli stessi è necessario entrare dalla via Pregastine, scavalcando un piccolo cordolo ed accedendo direttamente al terreno identificato al mapp.le 5538. Non sono presenti manufatti, né impianti di irrigazione. È stato posizionato un serbatoio per la raccolta dell'acqua piovana in prossimità del mapp.le 5542 che non viene utilizzato. È removibile in quanto non infisso al suolo.

Il mapp.le 5549 inserito in esecuzione in realtà è da cedere al comune di Preseglie, come da convezione di lottizzazione rep. n. 67812-67857-67879-67940-68019-68047-68094 notaio Zampaglione. Pertanto non è stato considerato per la stima.

Su tale mappale è stato realizzato un parcheggio e anche dal CDU rilasciato dal comune di Preseglie risulta con destinazione urbanistica “AMBITI DI PERTINENZA DEL PIANO DEI SERVIZI”.

Identificazione catastale

- Comune Censuario PRESEGLIE
- Tipologia Catasto Terreni
 - Fabbricati
- Identificativo Sezione
- Foglio: 7
- Particella: 5553, 5546, 5540, 4738, 5538

Confini catastali (mapp. 5553 fg 7)

Nord: fg. 7 mapp.le STRADE
Sud: fg. 7 mapp.le 5554, STRADE
Est: fg. 7 mapp.le 4928
Ovest: fg. 7 mapp.le 5549

Confini catastali (mapp. 5546 fg 7)

Nord: fg. 7 mapp.le 5542
Sud: fg. 7 mapp.le STRADE
Est: fg. 7 mapp.le STRADE
Ovest: fg. 7 mapp.le STRADE

Confini catastali (mapp. 5540 fg 7)

Nord: fg. 7 mapp.le 4738

Sud: fg. 7 mapp.le 5542

Est: fg. 7 mapp.le 4762

Ovest: fg. 7 mapp.le STRADE

Confini catastali (mapp. 4738 fg 7)

Nord: fg. 7 mapp.le 4537

Sud: fg. 7 mapp.le 5540

Est: fg. 7 mapp.le 4537

Ovest: fg. 7 mapp.le 5538, STRADE

Confini catastali (mapp. 5538 fg 7)

Nord: fg. 7 mapp.le 4537

Sud: fg. 7 mapp.le STRADE

Est: fg. 7 mapp.le 4738

Ovest: fg. 7 mapp.le STRADE

Consistenza

- Rilievo Interno ed esterno
 Solo esterno
- Diretto in loco per l'edificio Collaboratore Geom. PARMA LINDA
- Desunto graficamente da: Planimetria catastale
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)

Date del sopralluogo 02/04/2025 – 14/04/2025

- Criterio di misurazione* SEL - Superficie Esterna Lorda
 SIL - Superficie Interna Lorda
 SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

La superficie catastale totale è pari a 111,00 mq. tale superficie deriva dalla somma delle superfici catastali dei mappali **5553 (sup. 26 mq)**, **5546 (sup. 7 mq)**, **5540 (sup. 39 mq)**, **4738 (sup. 31 mq)**, **5538 (sup. 8 mq)**.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano: 0

<i>Inquinamento</i>	<input type="checkbox"/> Atmosferico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
		<input type="checkbox"/> Presente
	<input type="checkbox"/> Acustico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
		<input type="checkbox"/> Presente
	<input type="checkbox"/> Elettromagnetico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
		<input type="checkbox"/> Presente
	<input type="checkbox"/> Ambientale	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
		<input type="checkbox"/> Presente:

3. Audit documentale e Due Diligence⁵² (quesito “C” stato di possesso e quesito “E” regolarità edilizia ed urbanistica)

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica⁵³

Lotto 1 – laboratorio e depositi identificati al fg. 7 ai mapp.le 1128 sub. 7, mapp.le 3579 sub. 1, 2, 3 e area urbana direttamente collegata all’azienda di cui al fg. 7 mapp. 2356 sub. 7 e 8

Anno di costruzione / ristrutturazione totale:

Fabbricato successivo 01/09/1967:

Fabbricato anteriore 01/09/1967:

Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967:

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942:

Titoli autorizzativi esaminati messi a disposizione dall’ufficio tecnico del comune di Preseglie:

Licenza o Concessione Edilizia:

CE 35-1999 E VARIANTE

CE 55- 1998

CE 65-1998

CE 738-88

CE 765-90

CE 779-90

CE 853-1993

Condono edilizio 26-95

DIA 01-2008

DIA 2-2017

DIA 7-2002

⁵² Audit documentale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto Due diligence: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento

⁵³ Legittimità edilizia – urbanistica: consiste nelle verifiche atte ad accettare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale (nazionale, regionale e comunale) ed ai titoli abilitativi rilasciati. Analisi dei documenti urbanistici (Piano Regolatore e NTA, Regolamento edilizio, Certificato di destinazione urbanistica) - Analisi dei documenti edili (Nulla osta, licenza o concessione, permesso di costruire, autorizzazione, DIA, SCIA, condono, accertamento di conformità in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità)

- Analisi della documentazione relativa ad autorizzazioni ambientali o paesistiche

- Analisi della documentazione ante' 67

- Verifica delle tavole progettuali

- Incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali

Le verifiche effettuate si possono concludere con l'attestazione di regolarità Urbanistica ed edilizia.

DIA 8-2006
DIA 13-2000
DIA 14-2001
DIA 21-2004
PDC 4-2017
pdc sanatoria 2-2008
sanatoria 8 -2003
SANATORIA 25-1995
SANATORIA 74-1990

Certificato Agibilità Presente:
 Assente

NB il comune di Preseglie comunica che due titoli edilizi riferiti all'immobile, pratica n. 838 del 1992 OMISSIS e n. 888 del 1994 OMISSIS, non sono stati reperiti seppur presenti nel registro delle concessioni edilizie.

Fonte documentazione visionata: Archivio ufficio tecnico del comune di Preseglie.

Data verifica urbanistica: 02/04/2025 – 14/04/2025

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Vigente:

- FOGLIO: 7 MAPPALE: 2356 – parte in URBANIZZATO “B” PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A TRASFORMAZIONE LIBERA O COORDINATA (Art. PdR 59 NTA) e parte in “VERDE PRIVATO OD IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI” (Art. PdR 41 NTA)
- FOGLIO: 7 MAPPALE: 1128 – URBANIZZATO “D1” PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO A TRASFORMAZIONE LIBERA O COORDINATA (Art. PdR 60 NTA)
- FOGLIO: 7 MAPPALE: 3579 - URBANIZZATO “B” PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A TRASFORMAZIONE LIBERA O COORDINATA (Art. PdR 59 NTA)

Adottato

Convenzione Urbanistica No
 Si se Si inserire gli estremi della convenzione

- Cessioni diritti edificatori No
 Si se Si inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici No
 Si se Si quali:
- Vincoli ambientali No
 Si se Si quali:
- Vincoli paesaggistici No
 Si se Si quali

Lotto 2 – Terreni da acquistare in unico lotto vista l'esigua superficie di cui ai mapp.li 5553, 5546, 5540, 4738, 5538 fg. 7

Titoli autorizzativi esaminati messi a disposizione dall'ufficio tecnico del comune di Preseglie:
convenzione lottizzazione a rogito notaio Mattiello + Convenzione di lottizzazione integrativa a rogito notaio Zampaglione 68094

Fonte documentazione visionata: Archivio ufficio tecnico del comune di Preseglie.

Data verifica urbanistica: 02/04/2025 – 14/04/2025

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico Vigente:
- FOGLIO: 7 MAPPALE: 5553 - AMBITI AGRICOLI E1 STRATEGICI (Art. PdR 44 NTA)
- FOGLIO: 7 MAPPALE: 5546 - AMBITI AGRICOLI E1 STRATEGICI (Art. PdR 44 NTA)
- FOGLIO: 7 MAPPALE: 5549 – AMBITI DI PERTINENZA DEL PIANO DEI SERVIZI
- FOGLIO: 7 MAPPALE: 5540 - AMBITI AGRICOLI E1 STRATEGICI (Art. PdR 44 NTA)
- FOGLIO: 7 MAPPALE: 4738 - AMBITI AGRICOLI E1 STRATEGICI (Art. PdR 44 NTA)
- FOGLIO: 7 MAPPALE: 5538 - AMBITI AGRICOLI E1 STRATEGICI (Art. PdR 44 NTA)

Adottato

Convenzione Urbanistica No

Si se Si inserire gli estremi della convenzione

convenzione lottizzazione a rogito notaio Mattiello rep. 34079 racc.
15837;

convenzione di lottizzazione integrativa a rogito notaio Zampaglione
rep. 67812/67857/67879/67940/68019/68047/68094

Cessioni diritti edificatori No

Si se Si inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No

Si se Si quali:

Vincoli ambientali No

Si se Si quali:

Vincoli paesaggistici No

Si se Si quali

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA EDILIZIO URBANISTICA

Il sottoscritto Gennari Sara, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatore, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Brescia al nr. 3068, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Preseglie ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la NON REGOLARITÀ edilio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Lotto 1 – laboratorio e depositi identificati al fg. 7 ai mapp.le 1128 sub. 7, mapp.le 3579 sub. 1, 2, 3 e area urbana direttamente collegata all'azienda di cui al fg. 7 mapp. 2356 sub. 7 e 8

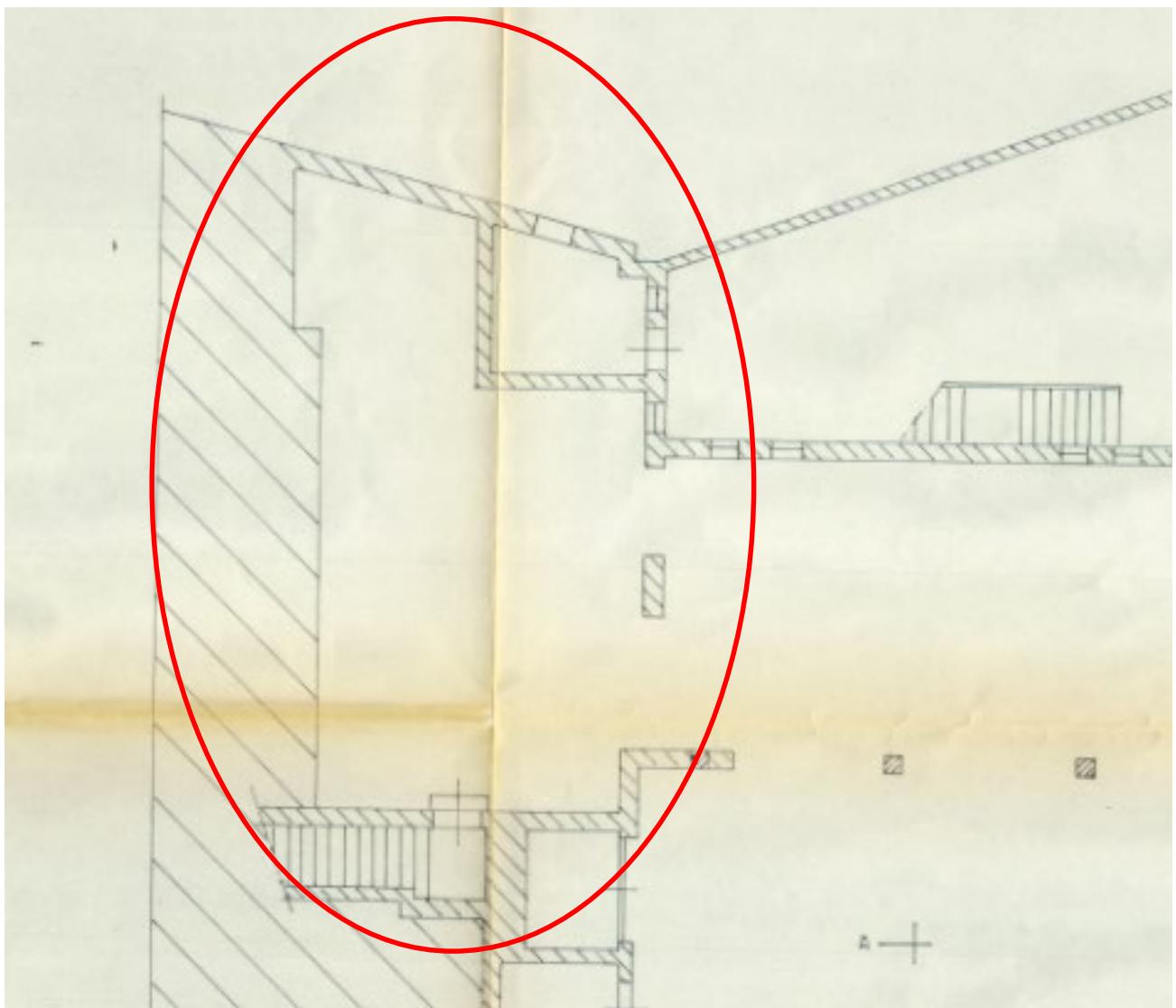
Non è possibile verificare la conformità edilizia urbanistica in quanto i titoli edilizi n. 838 del 1992 OMISSIS e n. 888 del 1994 OMISSIS, non sono stati reperiti agli atti dal comune di Preseglie seppur presenti nel registro delle concessioni edilizie.

Rispetto ai titoli edilizi visionati e sopra citati si può riscontrare che:

- Al piano seminterrato - 1 è stata realizzata una struttura coperta di circa 78,00 mq



- È stata rilevata una porzione di fabbricato realizzata in continuità del laboratorio edificato sul mapp.le 1128 che coinvolge anche il mapp.le 3579. È stata rilevata la presenza di una porta che unisce gli ambienti e la realizzazione di un muro divisorio oltre che una diversa disposizione degli ambienti. Traccia dell'esistenza di tale zona che non è adeguatamente indicata nemmeno nelle schede catastali, è stata rilevata nella DIA n. 8/2006. Tale porzione di fabbricato è stata indicata come stato di fatto pertanto la si ritiene assentita in considerazione anche del fatto che non sono stati reperiti i titoli edilizi iniziali con cui è presumibile sia stata autorizzata l'edificazione del comparto. La difformità relativamente a questa porzione è la presenza di una porta che unisce gli ambienti e un muro divisorio, le misure non possono essere confermate non essendo presenti quote nella tavola agli atti.



Di seguito per maggior chiarezza si riportano alcune fotografie che premettono di inquadrare meglio lo stato dei luoghi.

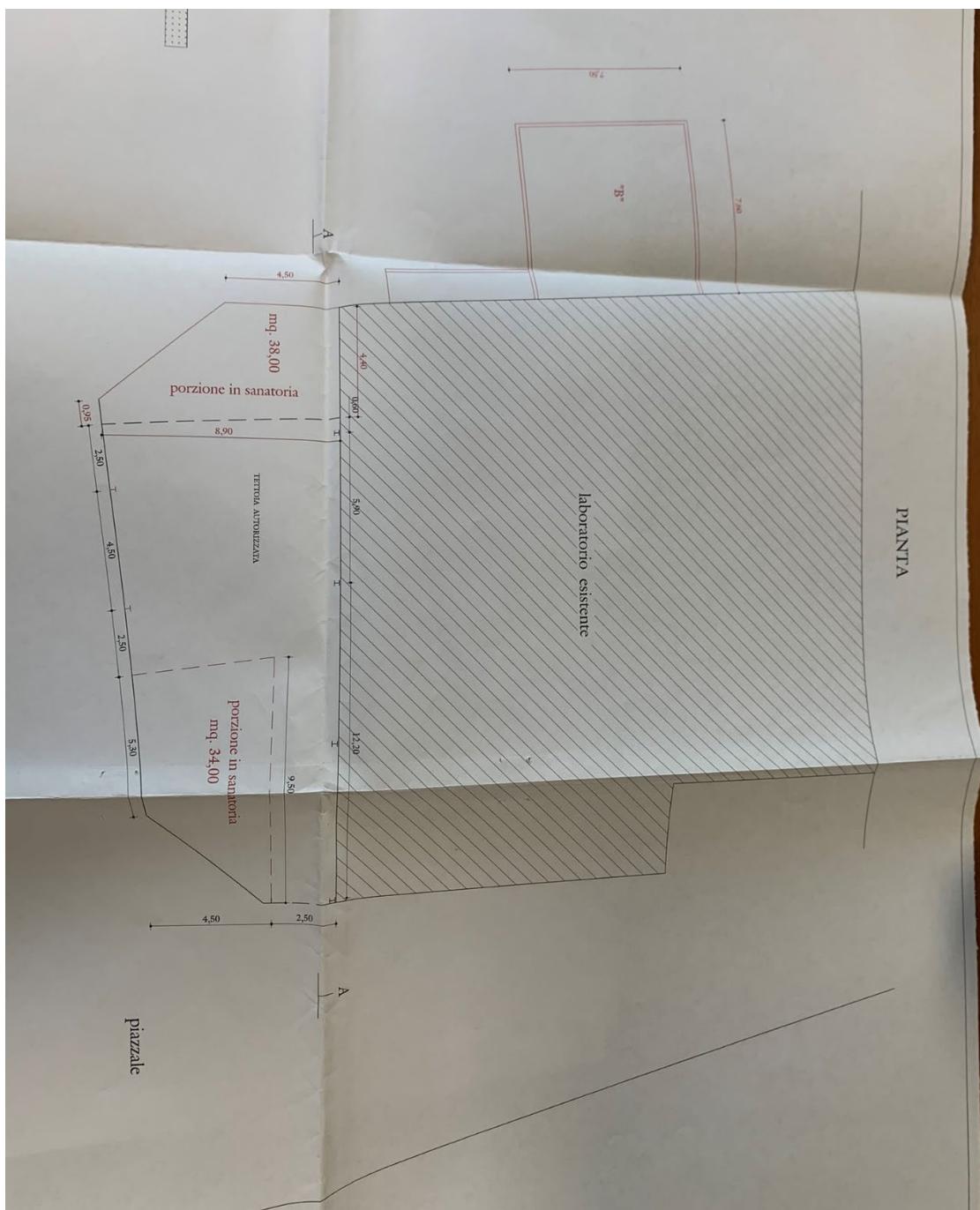


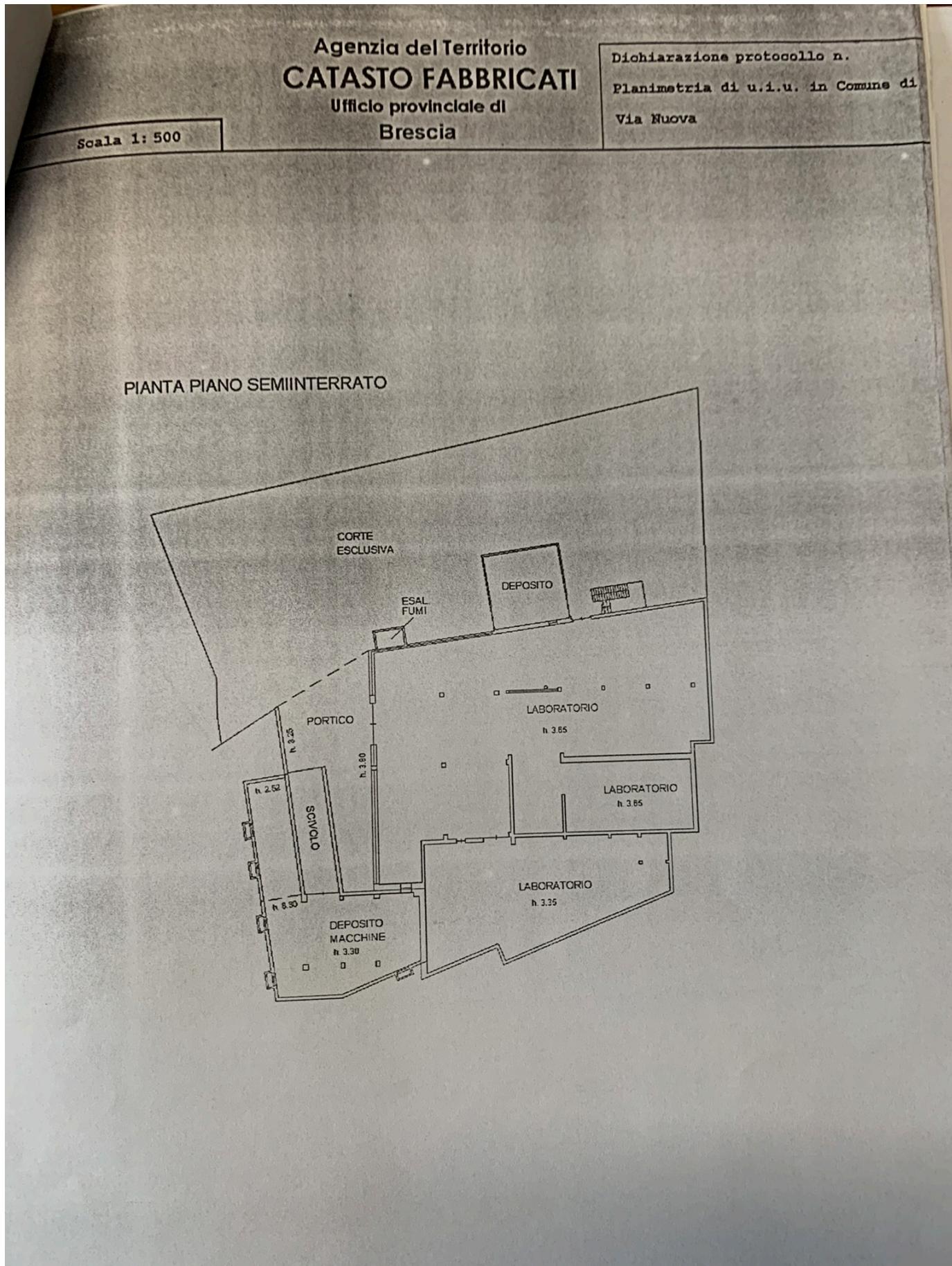
Prima porzione di deposito, quello più grande direttamente collegato al laboratorio.



Locale posto a nord con accesso sia dall'esterno che dall'interno

- Rispetto alla pratica PCS n. 2/2008 nella quale è stata avanzata richiesta di condono edilizio per il deposito al piano seminterrato e porzione di portico/tettoria sempre al piano seminterrato in continuità a quella esistente, viene allegata una sceda catastale riferita la mapp.le 1128 fg. 7 che risulta aggiornata con lo stato dei luoghi. Tuttavia la planimetria catastale non trova corrispondenza con i precedenti titoli edilizi citati e visionati presso l'UT di Preseglie e risulta non conforme allo stato dei luoghi per la parte indicata come "deposito macchine" che doveva essere riportata al piano interrato e non al piano seminterrato in quanto lo scivolo dal quale si accede fa scendere di un piano, e per la parte indicata come portico che è stata completamente chiusa in maniera fissa con serramenti in metallo e vetro. Pertanto rispetto alla sanatoria del 2008 vi è un ulteriore difformità ovvero la chiusura del portico con serramenti fissi.







Porzione di tettoia condonata con PCS n.
2/2008 chiusa con serramenti fissi



Scivolo che conduce al deposito macchine
interrato

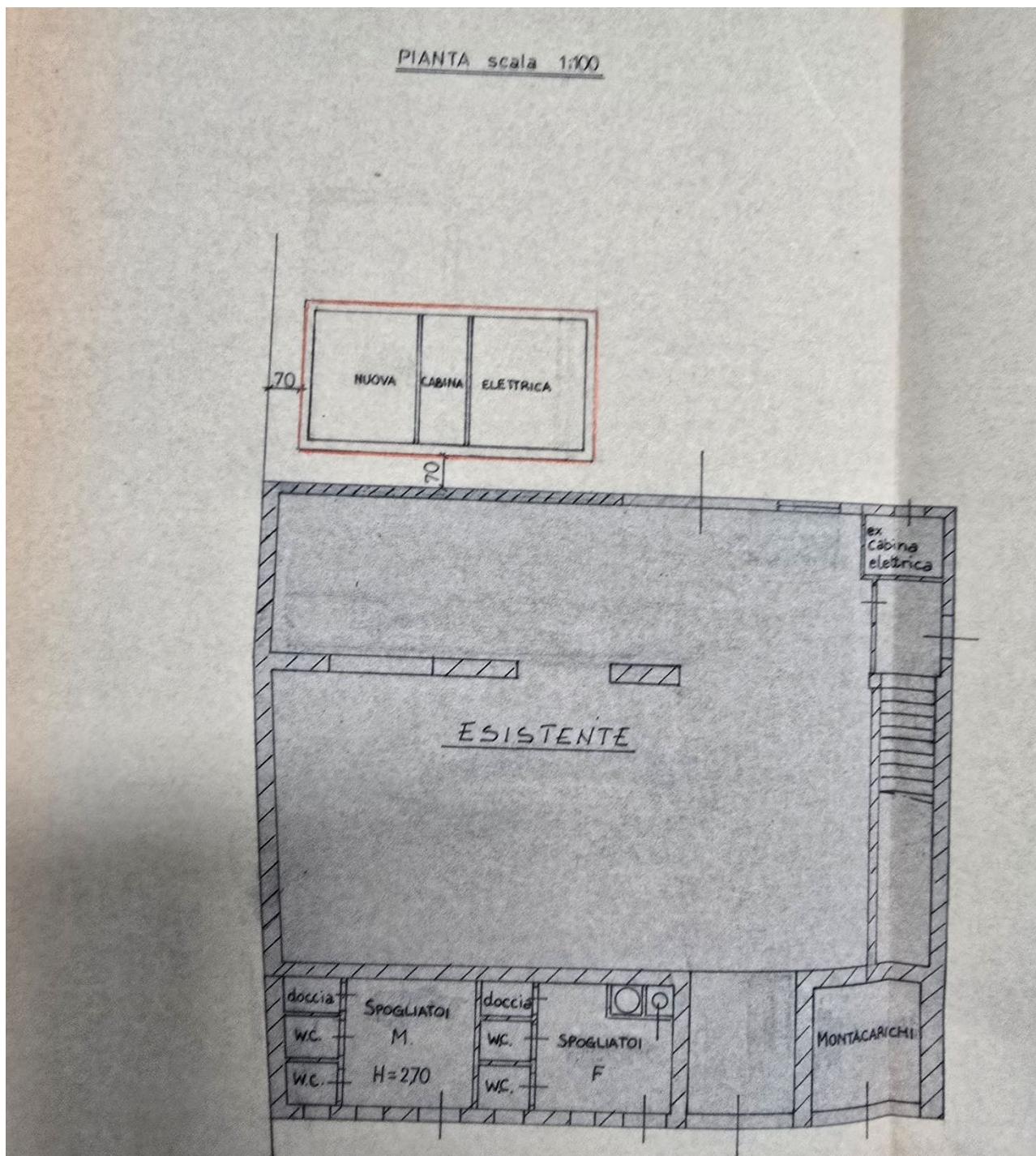


Porzione di tettoia regolarizzata con PCS
chiusa in maniera fissa senza titolo



Deposito piano seminterrato sanato con PCS n.
2/2008

Nella DIA n. 65/1998 viene indicato nella tavola di progetto della nuova cabina enel (mapp.le 3579 fg. 11 sub. 3) il laboratorio con i relativi spogliatoi e montacarichi (su. 1 e 2) come "esistente" pertanto relativamente alla porzione di fabbricato identificato catastalmente al 3579 graficamente può ritenersi assentito e rispondente allo stato dei luoghi, tuttavia non essendo indicate le quote non è verificabile con certezza la conformità edilizia.





Laboratorio fg. 11 mapp. 3579 sub. 1



Laboratorio fg. 11 mapp. 3579 sub. 1



Laboratorio vista interna



Cabina enel di cui al fg. 11 mapp. 3579 sub. 3



Vista esterna degli spogliatoi, locale tecnico e montacarichi

È stato inoltre fatto accesso agli atti dai VVFF di Brescia per la verifica degli impianti antincendio che si sono visionati in loco. Tali impianti non è dato sapere se siano funzionanti, inoltre la ditta è sprovvista di CPI e la pratica del 95/96 non è mai stata conclusa ed è archiviata negativamente.

3.2 Rispondenza catastale⁵⁴

Lotto 1 – laboratorio e depositi identificati al fg. 7 ai mapp.le 1128 sub. 7, mapp.le 3579 sub. 1, 2, 3 e area urbana direttamente collegata all’azienda di cui al fg. 7 mapp. 2356 sub. 7 e 8

Immobile identificato in mappa al Foglio 7 – mapp.le 3579 sub. 1 al catasto fabbricati del comune di Preseglie: piano T, categoria C/3, classe U, sup. catastale 167 mq, sup. 125 mq, rendita € 232,41;

Immobile identificato in mappa al Foglio 7 – mapp.le 3579 sub. 2 al catasto fabbricati del comune di Preseglie: piano S2-T-S1, categoria C/3, classe U, sup. 88 mq, rendita € 163,61;

Immobile identificato in mappa al Foglio 7 – mapp.le 3579 sub. 3 al catasto fabbricati del comune di Preseglie: piano T, categoria D/1, rendita € 8.830,00;

Immobile identificato in mappa al Foglio 7 – mapp.le 2356 sub. 7 al catasto fabbricati del comune di Preseglie: piano S1, categoria F/1, sup. 711 mq;

Immobile identificato in mappa al Foglio 7 – mapp.le 2356 sub. 8 al catasto fabbricati del comune di Preseglie: piano S1, categoria F/1, sup. 381 mq;

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate

Da siti web: <https://sister.agenziaentrate.gov.it>;
<http://sit.provincia.bs.it>

Elenco documentazione visionata Visura storica Catasto Terreni

- Visura Catasto Fabbricati
 Scheda catastale (planimetria)
 Elaborato planimetrico di subalternazione
 Elenco immobili
 Estratto mappa
 Tipo Mappale
 Tipo Frazionamento
 Altro

⁵⁴ Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire delle corrispondenza catastale allo stato dei luoghi così come introdotta dal D.L. 31.5.2010 n.78 e dalle successive circolari dell’Agenzia del Territorio per arrivare alla dichiarazione di conformità catastale.

Lotto 2 – Terreni da acquistare in unico lotto vista l'esigua superficie di cui ai mapp.li 5553, 5546, 5540, 4738, 5538 fg. 7

Immobile identificato in mappa al Foglio 7 – mapp.le 5553 catasto terreni, seminativo, cl 2, 26,00 mq
R.D. 0,10 € R.A. 0,06 €

Immobile identificato in mappa al Foglio 7 – mapp.le 5546 catasto terreni, seminativo, cl 2, 7,00 mq
R.D. 0,03 € R.A. 0,02 €

Immobile identificato in mappa al Foglio 7 – mapp.le 5540 catasto terreni, seminativo, cl 3, 39,00 mq
R.D. 0,12 € R.A. 0,07 €

Immobile identificato in mappa al Foglio 7 – mapp.le 4738 catasto terreni, seminativo, cl 3, 31,00 mq
R.D. 0,10 € R.A. 0,06 €

Immobile identificato in mappa al Foglio 7 – mapp.le 5538 catasto terreni, seminativo, cl 3, 8,00 mq
R.D. 0,02 € R.A. 0,01 €

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate

Da siti web: <https://sister.agenziaentrate.gov.it>;
<http://sit.provincia.bs.it>

Elenco documentazione visionata Visura storica Catasto Terreni

- Visura Catasto Fabbricati
- Scheda catastale (planimetria)
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Elenco immobili
- Estratto mappa
 - Tipo Mappale
 - Tipo Frazionamento
 - Altro

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Lotto 1 – laboratorio e depositi identificati al fg. 7 ai mapp.le 1128 sub. 7, mapp.le 3579 sub. 1, 2, 3 e area urbana direttamente collegata all’azienda di cui al fg. 7 mapp. 2356 sub. 7 e 8

Il sottoscritto Gennari Sara, iscritto all’Ordine degli Architetti, Pianificatore, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Brescia al nr. 3068, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l’Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell’immobile
 la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell’immobile per le seguenti motivazioni:

- Nella scheda catastale non vengono indicate correttamente alcune porzioni di edificio che vengono rappresentate nei titoli edilizi e non sono state riportate nelle schede catastali, inoltre la porzione indicata come deposito macchine del fg 1128 si trova al piano interrato e non seminterrato.
- L’elaborato planimetrico del mapp.le 1128 non è stato aggiornato e riporta ancora all’interno una mappa vecchia.

Per regolarizzare il catasto dovranno essere rifatta la planimetria catastale, indicando la corretta disposizione degli spazi rispetto all’esistente e indicando correttamente i piani chiarendo rispetto a quale quota ci si riferisce.

Inoltre dovrà essere aggiornato l’elaborato planimetrico del mapp.le 1128

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Lotto 2 – Terreni da acquistare in unico lotto vista l'esigua superficie di cui ai mapp.li 5553, 5546, 5540, 4738, 5538 fg. 7

Il sottoscritto Gennari Sara, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatore, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Brescia al nr. 3068, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
 la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

la classe catastale attribuita è seminativo in realtà è presente una boschina quindi sarebbe più corretto attribuire la classe bosco.

Inoltre tale mappale 5549, non corrisponde al progetto edilizio realizzato nelle opere di urbanizzazione destinato a parcheggio.

Si ricorda che il mappale 5549 non è da considerare oggetto di esecuzione in quanto è un mappale che deve essere ceduto al comune in forza della convenzione di lottizzazione rep. n. 67812-67857-67879-67940-68019-68047-68094 notaio Zampaglione.

3.3 Verifica della titolarità⁵⁵

Lotto 1 – laboratorio e depositi identificati al fg. 7 ai mapp.le 1128 sub. 7, mapp.le 3579 sub. 1, 2, 3 e area urbana direttamente collegata all’azienda di cui al fg. 7 mapp. 2356 sub. 7 e 8

Inquadramento della titolarità

fg. 7 mapp.le 1128 sub. 7

atto di fusione in data 25 gennaio 2019 repertorio n. ro 9544/7014 Notaio Felice PUGLIESE, debitamente registrato, trascritto a Salò (BS) in data 28 gennaio 2019 ai n.ri 445/349, la società OMISSIS veniva fusa per incorporazione nella società OMISSIS ed il diritto di proprietà sulle unità fg. 7 ai mapp.le 1128 sub. 7 veniva trasferito alla società incorporante.

Titolo di provenienza

fg. 7 mapp.le 1128 sub. 7

- Tipo di atto: SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA
- Notaio: ZAMPAGLIONE LUIGI
- Data atto: COMPRAVENDITA DEL 17 NOVEMBRE 1998
- Repertorio/raccolta: 24793/2889
- Estremi Trascrizione: REGISTRATO A SALO' IL 25 NOVEMBRE 1998 AL N. 893 SERIE 2V E IVI TRASCRITTO IL 1B DICEMBRE 1998 AI NN. 5999/4431.

Quota di proprietà Intera [1/1] di OMISSIS

Parte: indicare la quota [/]

Usufrutto No

Si se Si indicare il nominativo

Nuda proprietà No

Si se Si indicare il nominativo

Condizioni limitanti

Servitù Non sono presenti servitù

⁵⁵ *Verifica della titolarità : Lo scopo è quello di analizzare tutti documenti necessari al fine di individuare gli elementi che potrebbero essere negativi sia sul trasferimento dell’immobile sia sul valore dell’immobile e in particolar modo si tratta di analizzare:*

- La provenienza e titolarità (rogito notarile, successione ecc.)
- La presenza di diritti reali e diritti di terzi (usufrutto, ipoteche, privilegi, servitù attive e passive)
- La presenza di contratti di locazione in essere (contratti liberi o convenzionati)
- Lo stato condominiale (debiti e oneri pregressi come rate condominiali e interventi di manutenzione straordinaria già deliberati, la presenza e i tipi di tabelle millesimali il Regolamento di Condominio)
- Eventuali controversie in atto.

- Sono presenti servitù
Vincoli No
 Si se Si quali:
Oneri No
 Si se Si quali:
Pesi No
 Si se Si quali: Per il mapp.le 1128 è presente un ATTO DI VINCOLO ex Legge Regionale n.22/1999 e n.20/2005 Repertorio N° 77656 Raccolta N° 20749 del 27.09.2007 firma notaio Luigi Zampaglione
Gravami No
 Si se Si quali: vedi ispezioni ipotecarie

Inquadramento della titolarità

Fg. 7 mapp.le 3579 sub. 1, 2, 3

atto di fusione in data 25 gennaio 2019 repertorio n. ro 9544/7014 Notaio Felice PUGLIESE, debitamente registrato, trascritto a Salò (BS) in data 28 gennaio 2019 ai n.ri 445/349, la società OMISSIS veniva fusa per incorporazione nella società OMISSIS ed il diritto di proprietà sulle unità fg. 7 ai mapp.le 1128 sub. 7 veniva trasferito alla società incorporante.

Titolo di provenienza

Fg. 7 mapp.le 3579 sub. 1, 2, 3

- Tipo di atto: atto di compravendita
- Notaio: Luigi ZAMPAGLIONE
- Data atto: autenticato in data 19 giugno 2001
- Repertorio: 40377
- Estremi Trascrizione: registrato, trascritto a Salò (BS) in data 25 giugno 2001 ai n.ri 3663/2396

- Quota di proprietà Intera [1/1] di OMISSIS
 Parte: indicare la quota [/]
Usufrutto No
 Si se Si indicare il nominativo

Nuda proprietà No
 Si se Si indicare il nominativo

Condizioni limitanti

Servitù Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù

Vincoli No
 Si se Si quali:

Oneri No
 Si se Si quali:

Pesi No
 Si se Si quali

Gravami No
 Si se Si quali: vedi ispezioni ipotecarie

Inquadramento della titolarità

fg. 7 mapp. 2356 sub. 7 e 8

Tipo di atto: SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA /
COMPRAVENDITA

Notaio: ZAMPAGLIONE LUIGI

Data atto: 29/10/2015

Numero di repertorio: 102478/34541

Nota di trascrizione: Salò (BS) Registro generale n. 6168 Registro particolare n. 4452 del 16/11/2015

Titolo di provenienza

fg. 7 mapp. 2356 sub. 7 e 8

proprietà del signor OMISSIS, nato a Preseglie (BS) in data 11 novembre 1944, in regime di comunione legale dei beni con la signora OMISSIS, nata a Brescia il 28 aprile 1951, ad esso pervenuto in forza dell'atto di compravendita in data 29 luglio 1976 repertorio n.ro 4821/1976 Notaio Tomaso PETROBONI, registrato a Salò (BS) il 5 agosto 1976 al n.ro 1400, trascritto a Salò (BS) in data 11 agosto 1976 ai n.ri 266i/2239;

Quota di proprietà diritto di superficie nel sottosuolo per sub. 8 Intera [1/1] di OMISSIS

- Parte: indicare la quota [/]
 Intera [1/1] di: OMISSIS per la parte in superficie
- Usufrutto No
 Si se Si indicare il nominativo
- Nuda proprietà No
 Si se Si indicare il nominativo

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù
- Vincoli No
 Si se Si quali:
- Oneri No
 Si se Si quali: spese condominiali arretrate, vedasi prospetto trasmesso dall'amministratore condominiale
- Pesi No
 Si se Si quali: IL DIRITTO DI SUPERFICIE NEL SOTTOSUOLO DELL'AREA URBANA SECONDO IL VIGENTE PGT CLASSIFICATA IN ZONA URBANIZZATO B A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A TRASFORMAZIONE LIBERA O COORDINATA CHE, A SEGUITO DELLA DIVISIONE DEL 26 NOVEMBRE 2007 N.144979.1/2007 (PROTOCOLLO N.BS0506204) RISULTA COSI' CENSITA AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 11 MAPP. 2356 SUB. 8 VIA NUOVA N. 30 PIANO:S1 AREA URBANA DI MQ. 381 CON LA PRECISAZIONE CHE L'ACQUIRENTE POTRA' REALIZZARE A SUA CURA E SPESE NEL SOTTOSUOLO DELLA PREDETTA AREA DI CUI AL MAPPALE 2356 SUB.8, PER TUTTA LA SUA LUNGHEZZA E CON UNA PROFONDITA' DI METRI 10,00 (DIECI VIRGOLA ZERO ZERO) OLTRE ALLO SPESORE DEL MURO UN VANO INTERRATO CHE SARA' PERTANTO DI PROPRIETA' DELL'ACQUIRENTE RIMANENDO LA SUPERFICIE DEL MAPPALE 2356 SUB.8 DI PROPRIETA' DEL VENDITORE. LE PARTI CONVENGONO FIN DA ORA CHE LA SOLETTA DI COPERTURA AVRA' UNA PORTATA DI Q.LI 17,00 AL MQ. CON UNA SPORGENZA DI GRONDA SUL MAPPALE 2356 SUB. 7 MUNITA DI MURETTO DI PROTEZIONE AVENTE UNA LARGHEZZA COMPLESSIVA DI METRI 1,00 (UNO VIRGOLA ZERO)

ZERO) IN MODO TALE CHE RESTI UNA TERRAZZA ALLA QUOTA FINITA CON CEMENTO AL QUARZO DEL PIANO TERRA DEL FABBRICATO DI PROPRIETA' DELLA PARTE VENDITRICE. SU TALE TERRAZZA CHE SARA' ACCATASTATA IN DITTA ALLA PARTE VENDITRICE QUALE ESCLUSIVA PROPRIETARIA NON POTRANNO PERTANTO SORGERE NUOVE COSTRUZIONI CHE NECESSITINO DI FONDAZIONI (SENZA NESSUN INFISSO NEL SUOLO CHE POSSA PREGIUDICARE LA PROPRIETA' SOTTOSTANTE).

Gravami No

Si se Si quali: vedi ispezioni ipotecarie

Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

Libero

Occupato Tipo di contratto:

€/anno:

Rata:

Durata:

Scadenza contratto:

Estremi registrazione:

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato:

Si

No se No perché:

I contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile:

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia Entrate (Prot. rif. 97215 del 28/03/2025)

N.B.

L'esecutato ha segnalato e fornito copia di un documento dove viene riportata la sottoscrizione di un affitto di ramo d'azienda commerciale con scrittura privata presso notaio Francesco Fiordaliso in data

26/03/2024 tra la società OMISSIS e la società OMISSIS , compresi nel contratto gli immobili di cui al fg. 7 mapp.le 1128 sub. 7, mapp.le 3579 sub. 1-2-3 e mapp.le 2356 sub. 7- 8 per un periodo di tre anni con tacito rinnovo per ulteriori tre anni salvo disdetta.

Il decreto ingiuntivo n. 958/2024 d'ordine è stato emesso il giorno 18.03.2024 dal Tribunale di Brescia. Il pignoramento dell'immobile è del 04/12/2024.

È inoltre presente un ulteriore contratto di subaffitto tra la società OMISSIS e la società OMISSIS scrittura privata presso notaio Francesco Fiordaliso in data 30/01/2025 registrata in data 11/02/2025 al n. 6177 a Brescia in data posteriore rispetto al pignoramento dell'immobile che è del 04/12/2024.

L'agenzia delle entrate non ha segnalato la presenza di tali contratti.

Lotto 2 – Terreni da acquistare in unico lotto vista l'esigua superficie di cui ai mapp.li 5553, 5546, 5540, 4738, 5538 fg. 7

Inquadramento della titolarità

Tipo di atto: SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA / COMPRAVENDITA

Notaio: ZAMPAGLIONE LUIGI

Data atto: 09/01/2002

Numero di repertorio: 43416

Nota di trascrizione: Salò (BS) Registro generale n. 212/155 del 15/01/2002

Titolo di provenienza

Precedente proprietario FERRIERA DEL CAFFARO - S.P.A.sede in ODOLO (BS) Atto del 16/03/2001 Pubblico ufficiale NOTAIO AMBROSINI Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 96454 - UR Sede BRESCIA (BS) Registrazione Volume 1 n. 1766 registrato in data 22/03/2001 - FUSIONE (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 155/2002 Reparto PI di SALO' in atti dal 28/02/2002

Quota di proprietà Intera [1/1] di OMISSIONIS

Parte: indicare la quota [/]

Usufrutto No

Si se Si indicare il nominativo

Nuda proprietà No

Si se Si indicare il nominativo

Condizioni limitanti

Servitù Non sono presenti servitù

Sono presenti servitù

Vincoli No

Si se Si quali:

Oneri No

Si se Si quali:

Pesi No

Si se Si quali: derivanti dai mappali di cui alla convenzione urbanistica di lottizzazione a rogito notaio Mattiello 369333-36935/17253 + Convenzione di lottizzazione integrativa a rogito notaio Zampaglione 68094

Gravami No

Si se Si quali: vedi ispezioni ipotecarie

Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

Libero

Occupato Tipo di contratto:

€/anno:

Rata:

Durata:

Scadenza contratto:

Estremi registrazione:

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato:

Si

No se No perché:

I contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile:

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia Entrate (Prot. rif. 97215 del 28/03/2025)

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente⁵⁶ (quesito “D” esistenza formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale)

Lotto 1 – laboratorio e depositi identificati al fg. 7 ai mapp.le 1128 sub. 7, mapp.le 3579 sub. 1, 2, 3 e area urbana direttamente collegata all’azienda di cui al fg. 7 mapp. 2356 sub. 7 e 8

Per il mapp.le 1128 è presente un ATTO DI VINCOLO ex Legge Regionale n.22/1999 e n.20/2005
Repertorio N° 77656 Raccolta N° 20749 del 27.09.2007 firma notaio Luigi Zampaglione

Lotto 2 – Terreni da acquistare in unico lotto vista l'esigua superficie di cui ai mapp.li 5553, 5546, 5540, 4738, 5538 fg. 7

convenzione urbanistica di lottizzazione a rogito notaio Mattiello 369333-36935/17253 +
Convenzione di lottizzazione integrativa a rogito notaio Zampaglione 68094

⁵⁶ A titolo indicativo ed esemplificativo l’elenco di seguito riportato descrive le formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell’acquirente:

- contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene;
- atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali;
- domande giudiziali che possono essere di pregiudizio degli acquirenti da distinguersi in:
- dirette ad incidere sull’atto di provenienza (nullità, annullamento, dichiarazione di simulazione ecc.),
- che esprimono qualche pretesa all’immobile (rispetto delle distanze, costituzione di servitù ecc.),
- atti introduttivi di cause aventi per oggetto il bene pignorato precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato;
- oneri condominiali relativi a spese condominiali non pagate per prestazioni maturate dopo l’acquisto;
- fondi patrimoniali, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione casa coniugale;
- altre limitazioni d’uso (es. oneri reali, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) rilevabili dagli atti di provenienza.

5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente (quesito "D" esistenza formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale)

Lotto 1 – laboratorio e depositi identificati al fg. 7 ai mapp.le 1128 sub. 7, mapp.le 3579 sub. 1, 2, 3 e area urbana direttamente collegata all'azienda di cui al fg. 7 mapp. 2356 sub. 7 e 8

Elenco sintetico delle formalità mapp.le 1128

1. ISCRIZIONE del 19/03/2024 - Registro Particolare 184 Registro Generale 1785 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESICA Repertorio 958 del 18/03/2024 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

2. ISCRIZIONE del 08/07/2024 - Registro Particolare 496 Registro Generale 4586 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 2004/2024 del 30/05/2024 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

3. ISCRIZIONE del 25/09/2024 - Registro Particolare 697 Registro Generale 6258 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESICA Repertorio 3355 del 24/09/2024 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4. ISCRIZIONE del 25/09/2024 - Registro Particolare 698 Registro Generale 6259 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESICA Repertorio 3357 del 24/09/2024 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

5. TRASCRIZIONE del 30/12/2024 - Registro Particolare 6913 Registro Generale 8819 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 10590 del 09/12/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Elenco sintetico delle formalità mapp.le 3579

1. TRASCRIZIONE del 28/01/2019 - Registro Particolare 349 Registro Generale 445 Pubblico ufficiale PUGLIESE FELICE Repertorio 9544/7014 del 25/01/2019 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

2. ISCRIZIONE del 19/03/2024 - Registro Particolare 184 Registro Generale 1785 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESICA Repertorio 958 del 18/03/2024 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

3. ISCRIZIONE del 08/07/2024 - Registro Particolare 496 Registro Generale 4586 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 2004/2024 del 30/05/2024 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4. ISCRIZIONE del 25/09/2024 - Registro Particolare 697 Registro Generale 6258 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESICA Repertorio 3355 del 24/09/2024 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

5. ISCRIZIONE del 25/09/2024 - Registro Particolare 698 Registro Generale 6259 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESICA Repertorio 3357 del 24/09/2024 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

6. TRASCRIZIONE del 30/12/2024 - Registro Particolare 6913 Registro Generale 8819 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 10590 del 09/12/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Elenco sintetico delle formalità mapp.le 2356

1.ISCRIZIONE del 19/03/2024 - Registro Particolare 184 Registro Generale 1785 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESICA Repertorio 958 del 18/03/2024 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

2. ISCRIZIONE del 08/07/2024 - Registro Particolare 496 Registro Generale 4586 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 2004/2024 del 30/05/2024 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

3. ISCRIZIONE del 25/09/2024 - Registro Particolare 697 Registro Generale 6258 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESICA Repertorio 3355 del 24/09/2024 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4. ISCRIZIONE del 25/09/2024 - Registro Particolare 698 Registro Generale 6259 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESICA Repertorio 3357 del 24/09/2024 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Lotto 2 – Terreni da acquistare in unico lotto vista l'esigua superficie di cui ai mapp.li 5553, 5546, 5540, 4738, 5538 fg. 7

1. ISCRIZIONE del 19/03/2024 - Registro Particolare 184 Registro Generale 1785 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESICA Repertorio 958 del 18/03/2024 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

2. ISCRIZIONE del 08/07/2024 - Registro Particolare 496 Registro Generale 4586 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 2004/2024 del 30/05/2024 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

3. ISCRIZIONE del 25/09/2024 - Registro Particolare 697 Registro Generale 6258 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESICA Repertorio 3355 del 24/09/2024 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4. ISCRIZIONE del 25/09/2024 - Registro Particolare 698 Registro Generale 6259 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESICA Repertorio 3357 del 24/09/2024 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

5. TRASCRIZIONE del 30/12/2024 - Registro Particolare 6913 Registro Generale 8819 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 10590 del 09/12/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

- Nomina dell'esperto:	30/01/2025
- Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	12/02/2025
- Nomina del custode delegato	05/03/2025
- Sopralluoghi presso il sito oggetto di perizia	02/04/2025 – 14/04/2025
- Accesso agli atti per verifiche edilizie/urbanistiche presso il comune di Preseglie	02/04/2025 – 14/04/2025
- Consegnna del rapporto di valutazione:	25/06/2025

7. Quesito "F" Formazione dei lotti

Gli immobili oggetto di stima sono obbligatoriamente da trattare in lotti, soprattutto per gli immobili che ospitano il laboratorio in quanto lo stesso è stato edificato su mappali diversi seppur di fatto risulta essere un unico laboratorio con area esterna annessa ad esso cintata con accessi sia da via Nuova che da via Vecchia.

Infine i mappali interessanti i terreni agricoli essendo di esigua superficie sono già di per sé di difficile commercializzazione pertanto è stato creato un unico lotto per renderlo per lo meno un comparto unitario.

In particolar modo si individuano due lotti:

- Lotto 1 – laboratorio e depositi identificati al fg. 7 ai mapp.le 1128 sub. 7, mapp.le 3579 sub. 1, 2, 3 e area urbana direttamente collegata all'azienda di cui al fg. 7 mapp. 2356 sub. 7 e 8.
- Lotto 2 – Terreni da acquistare in unico lotto vista l'esigua superficie di cui ai mapp.li 5553, 5546, 5540, 4738, 5538 fg. 7

8. Analisi estimativa (quesito “G” Valore del bene e costi)

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “più probabile valore in libero mercato” e del “più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata” nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzosa implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.”

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

“Il valore di vendita forzata è l’importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.”

Assunzioni limitative

Non sono state riscontrate assunzioni limitative per l’esecuzione della perizia.

Condizioni limitative

Per il lotto 1 il rilievo è stato particolarmente complicato in quanto all’interno del laboratorio erano presenti moltissimi macchinari che non consentivano in alcuni casi le misurazioni esatte. Per questo motivo oltre al rilievo strumentale sono state considerate le planimetrie catastali per l’attribuzione delle superficie considerate per la stima.

Verifica del migliore e più conveniente uso⁵⁷ (HBU_ Highest and Best Use)

Per stimare il valore di mercato il valutatore deve prima determinare il più conveniente e miglior uso, o quello più probabile (*HBU – highest and best use*).

L’ *highest and best use (HBU)*, ossia il più conveniente e miglior uso, è l’uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato tra i valori di trasformazione e di mercato degli usi prospettati per un immobile. L’HBU è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo tra il valore attuale e i possibili valori di trasformazione.

L’HBU indica quindi la destinazione maggiormente redditizia.

Il valore di stima per l’HBU è il valore atteso, calcolato come media del valore nell’uso attuale e dei valori di trasformazione negli usi alternativi enunciati.

La scelta dell’HBU si riferisce a utilizzazioni:

- Fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico)
- Legalmente consentire (vincolo giuridico)

⁵⁷ *Migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use):* le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener di conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l’uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell’uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l’esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito.

La scelta del più conveniente e miglior uso, avviene alle seguenti condizioni e verifiche:

- vincolo tecnico: la trasformazione deve essere fisicamente e tecnicamente realizzabile;
- vincolo giuridico: la trasformazione deve essere legalmente consentita;
- vincolo di bilancio: la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile;
- vincolo economico: la trasformazione deve essere economicamente conveniente, ossia deve fornire un valore di trasformazione maggiore o eguale al valore attuale.

- Finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio)
- Economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico)

Dalle indagini di mercato per tutti i lotti oggetto di stima, la destinazione più redditizia degli immobili oggetto di valutazione è quella attuale (laboratorio e terreno), in quanto si presuppone che il valore di mercato attuale sia maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi (considerando che la zona è prettamente residenziale e che non sarebbe possibile insediare ad oggi una nuova attività produttiva all'interno).

L'HBU corrisponde al più probabile valore di mercato oggetto di valutazione.

L'attuale valore di mercato degli immobili oggetto di stima rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

Si

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare l'analisi estimativa)

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile staggito è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

Lotto 1 – laboratorio e depositi identificati al fg. 7 ai mapp.le 1128 sub. 7, mapp.le 3579 sub. 1, 2, 3 e area urbana direttamente collegata all'azienda di cui al fg. 7 mapp. 2356 sub. 7 e 8

- Metodo del confronto MCA⁵⁸ con nr. 3 immobili comparabili
- Sistema di Stima⁵⁹
 - MCA + Sistema di Stima con nr. comparabili
 - Sistema di ripartizione⁶⁰

⁵⁸ *Metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA): rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il MCA è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione. Il MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il MCA è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.*

⁵⁹ *Sistema di stima: tale metodo si basa su di un sistema di equazioni lineari che viene risolto grazie al ricorso del calcolo matriciale. Il procedimento di stima è normalmente utilizzato per determinare il valore delle caratteristiche inestimabili detti prezzi edonici (panoramicità, inquinamento, affacci, ecc.).*

⁶⁰ *Sistema di ripartizione: è una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un immobile, in prezzi medi unitari, riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono. Ove le caratteristiche superficiarie esauriscono in massima parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normalmente quelle superficiarie. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiarie si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.*

- Analisi di regressione⁶¹ semplice con nr. dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. dati campione
- Finanziario⁶²
 - Capitalizzazione diretta⁶³
 - Capitalizzazione finanziaria⁶⁴
 - Analisi del flusso di cassa scontato⁶⁵
- Dei costi⁶⁶

Lotto 2 – Terreni da acquistare in unico lotto vista l'esigua superficie di cui ai mapp.li 5553, 5546, 5540, 4738, 5538 fg. 7

- Metodo del confronto MCA con nr. 2 immobili comparabili
 - Sistema di Stima
 - MCA + Sistema di Stima con nr. comparabili
 - Sistema di ripartizione
 - Analisi di regressione semplice con nr. dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. dati campione
- Finanziario
 - Capitalizzazione diretta
 - Capitalizzazione finanziaria
 - Analisi del flusso di cassa scontato
- Dei costi

⁶¹ *Analisi di regressione:* questa procedura estimativa trova applicazione nelle stime degli immobili su larga scala (mass appraisal) e riguarda il processo di valutazione di un insieme di immobili simili tra loro. Si tratta di un modello tipo statistico-matematico fondato su un'equazione che stima l'immobile oggetto di valutazione attraverso l'interpolazione della funzione di regressione. Per regressione si intende la dipendenza di una variabile (dipendente) da un'altra variabile (indipendente). Questo modello mira a spiegare la relazione di tipo causa-effetto esistente tra l'insieme delle variabili fisiche (es. superfici, tecniche, economiche, ecc., dette variabili indipendenti e la variabile dipendente o spiegata, come ad esempio il prezzo di mercato.

⁶² *Metodo finanziario:* consiste nello stimare un bene attraverso la somma economica dei redditi presenti e futuri che può fornire l'immobile oggetto di stima. La ricerca dei redditi deve essere fatta sul mercato attraverso la verifica dei canoni di locazione di immobili simili a quelli oggetto di stima.

⁶³ *Capitalizzazione diretta (Direct capitalization):* permette di determinare il Valore di un immobile attraverso la formula $V = R / i$ dove R è il reddito netto (o lordo) normale e continuativo che può fornire l'immobile e i è il saggio di capitalizzazione netto (o lordo); il saggio di capitalizzazione non è un grandezza espressa direttamente dal mercato, ma si ottiene dal rapporto tra i redditi e i prezzi espressi dal mercato.

⁶⁴ *Il metodo della capitalizzazione finanziaria (Yield capitalization):* stima il Valore attraverso attualizzazione della somma algebrica di redditi variabili e di costi variabili e del Valore di rivendita scontato al momento di stima. Questo metodo mira ad analizzare la simulazione finanziaria di un intero ciclo finanziario dal momento dell'acquisto al momento della rivendita finale.

⁶⁵ *Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analysis – DCFA)* è strettamente legato all'analisi degli investimenti immobiliari, mira a determinare il saggio di rendimento. Nel caso in cui il saggio d'investimento è conosciuto, l'analisi del flusso di cassa può essere utilizzata per la stima del valore dell'immobile.

⁶⁶ *Metodo dei costi :* determina il valore di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerati gli eventuali deprezzamenti. I tre principali tipi di deprezzamento od obsolescenza sono: il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna o economica.

9. Riepilogo dei valori di stima (quesito “G” Valore del bene e costi)

Lotto 1 – laboratorio e depositi identificati al fg. 7 ai mapp.le 1128 sub. 7, mapp.le 3579 sub. 1, 2, 3 e area urbana direttamente collegata all’azienda di cui al fg. 7 mapp. 2356 sub. 7 e 8

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 929.775,00 (euro novecentoventinovemilasettecentosettantacinque/00). - (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d’asta, viene quantificato in € 879.060,00 (euro ottocentosettantanovemilazerosessanta/00) - (vedasi analisi estimativa allegato II).

Lotto 2 – Terreni da acquistare in unico lotto vista l’esigua superficie di cui ai mapp.li 5553, 5546, 5540, 4738, 5538 fg. 7

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 550,00 (euro cinquecentocinquanta/00). - (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d’asta, viene quantificato in € 550,00 (euro cinquecentocinquanta/00). - (vedasi analisi estimativa allegato II).

10. Dichiara di rispondenza

La sottoscritta esperta incaricata dal Tribunale di Brescia, Arch. PT Gennari Sara, iscritta all'ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia n° 3068, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- È in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 25/06/2025

11. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II)
3. Elaborati fotografici
4. Valore locativo del bene
5. Estratti strumenti urbanistici
6. Estratto CDU – Certificato Destinazione Urbanistica
7. Planimetrie catastali ed Estratto mappa
8. Inquadramento generale degli immobili su ortofoto
9. Verifica contratti affitto agenzia entrate
10. Comunicazione Comune assenza alcuni titoli edilizi
11. Convenzioni urbanistiche e atti vincolo

12. Bibliografia

- IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.
- Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.
- Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie
- Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine. Simonotti. M : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine. Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone
- Il Codice della Relazione Peritale nel Processo Civile di Cognizione - CNF – CNGeGL
- Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche
- La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti
- Pubblicazioni OMI
- Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI
- Visure Probrixia

Nota

Il presente rapporto di valutazione si compone di n. 67 fogli scritti fronte e retro e numerati da uno a sessantasette; una copia viene depositata alla segreteria dell’Ufficio Esecuzioni Immobiliari e le altre due copie inviate alle parti, presso la domiciliazione degli interessati e/o dei loro legali. Alla presente sono allegati n. 11 documenti, da ritenersi parte integrante del rapporto di valutazione, per un totale di n. 293 pagine (67 pagine del rapporto di valutazione più 226 pagine di documenti allegati).

