

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 539/2019

Giudice delegato: Dott. Simonetta Bruno

## 1. Anagrafica

**Creditore precedente:**

**Rappresentato dall'Avvocato:**

**Esecutato:**

**Rappresentato dall'Avvocato**

**Intervenuti alla data di stima:**

**Esperto incaricato:**

**Dott. Arch. Maria Angela Bocchi**  
Via Vezzoli Cav. Luigi, 14 – Pontoglio (Bs)  
C.f. BCC MNG 57T52 G264L  
Tel e Fax 030-737353  
Pec arch.bocchi@pec.it  
Iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. 731

*Timbro e firma* \_\_\_\_\_



## 2. Date

Nomina dell'esperto :	04-11-2019
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	19-11-2019
Concessione proroga al 20-01-2020	20-01-2020
Data entro cui presentare il rapporto di valutazione	20-01-2020
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	26-02-2020

## 3. Indice

### PARTE PRIMA

1.1 Identificazione dei lotti \_\_\_\_\_ pag. 3

### PARTE SECONDA

2.0 Identificazione del bene \_\_\_\_\_ pag. 4

#### 2 Descrizione dei lotti

- Corpo A \_\_\_\_\_ pag. 5
  - 2.1.1 Caratteristiche generali dell'immobile \_\_\_\_\_ pag. 6
  - 2.1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione \_\_\_\_\_ pag. 7
- Corpo B \_\_\_\_\_ pag. 15
  - 2.2.1 Caratteristiche generali dell'immobile \_\_\_\_\_ pag. 16
  - 2.2.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione \_\_\_\_\_ pag. 17
- Corpo C \_\_\_\_\_ pag. 20
  - 2.3.1 Caratteristiche generali dell'immobile \_\_\_\_\_ pag. 21
  - 2.3.2 Audit documentale e Due Diligence \_\_\_\_\_ pag. 23
  - 2.3.3 Legittimità edilizio – urbanistica \_\_\_\_\_ pag. 24
  - 2.3.4 Rispondenza catastale \_\_\_\_\_ pag. 25

### PARTE TERZA

- 3.0 Verifica della titolarità \_\_\_\_\_ pag. 27
- 4.1 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente \_\_\_\_\_ pag. 29
- 4.2 Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente \_\_\_\_\_ pag. 30
- 5 Analisi estimativa \_\_\_\_\_ pag. 31
- 5.1 Riepilogo dei valori di stima \_\_\_\_\_ pag. 33
- 6 Fasi - accertamenti e date delle indagini \_\_\_\_\_ pag. 36
- 7 Dichiarazione di rispondenza \_\_\_\_\_ pag. 37
- 8 Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione \_\_\_\_\_ pag. 38

## 1 Identificazione dei lotti

**NOTA:** Attesa la considerevole estensione del compendio immobiliare staggito, si ritiene opportuno frazionare la proprietà in 3 lotti, al fine di suscitare maggiore interesse negli eventuali acquirenti in sede di vendita. Sarà però necessario, in tal caso, provvedere ad un frazionamento.

<b>LOTTO</b>	<b>Unico</b>
<b>Descrizione sintetica:</b>	Negozi, uffici, deposito, abitazione, area edificabile
<b>Ubicazione:</b>	Comune di Palazzolo Sull'Oglio – Via Firenze n. 7
<b>Identificativi catastali:</b>	Foglio 40 NCT particella 330 sub. 7 Categoria D/8 Rendita € 8.944,00 Foglio 40 NCT particella 330 sub. 8 Categoria A/2, Classe 3, Vani 15, Rendita € 1.665,57
<b>Quota di proprietà:</b>	1/1
<b>Diritto di proprietà:</b>	piena proprietà per la quota di 1/1
<b>Divisibilità dell'immobile:</b>	SÌ Si veda nota sopra
<b>Più probabile valore in libero mercato:</b>	€ <b>1.810.600,00</b>
<b>Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)</b>	€ <b>1.665.752,00</b>

### "Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :

*Immobile con grado di commerciabilità medio: il segmento di mercato a cui gli immobili appartengono è limitato, e localmente non possiede dinamicità, ma potrebbe suscitare interesse.*

### Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> SI
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> SI
Conformità titolarità	<input type="checkbox"/> SI

### Formalità e vincoli opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> SI
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> NO
Servitù, vincoli, oneri, gravami	<input type="checkbox"/> NO
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> NO

### Limitazioni

Assunzioni limitative	<input type="checkbox"/> NO
Condizioni limitative	<input type="checkbox"/> NO

## 2.0 Identificazione del bene

Come meglio precisato in seguito, l'oggetto della presente esecuzione immobiliare è la valutazione di più edifici con varie destinazioni d'uso, ossia: attività commerciale, depositi, residenza, area edificabile, ubicati nel comune di Palazzolo sull'Oglio, frazione di San Pancrazio, in provincia di Brescia.

**LOCALIZZAZIONE:** il compendio immobiliare è costituito da più corpi di fabbrica realizzati in epoche diverse, il primo edificato verso la fine degli anni '60, l'ultimo un ampliamento del deposito agli inizi degli anni '90, si estende parallelamente a Via Firenze, in zona periferica nord-est del comune di Palazzolo sull'Oglio, frazione di San Pancrazio.

L'edificio è identificato come destinazione urbanistica ad insediamenti destinati ad attività terziarie e/o commerciali, come indicato nel Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Palazzolo sull'Oglio. Dal centro della città di Palazzolo sull'Oglio dista circa 4 Km.

**DESCRIZIONE SINTETICA:** Il compendio insiste su un'area di mq. 5.655,00 completamente recintata, di cui circa 4.400 destinati a cortile deposito e parcheggi.

L'edificio principale è su due livelli fuori terra oltre al sottotetto ed al piano interrato, il piano terra è destinato all'attività commerciale così costituito: locali esposizione, uffici, depositi e magazzini, il piano primo e secondo sono destinati alla residenza della proprietà, allocato in lato EST

L'accesso carraio e pedonale avviene da Via Firenze, attraverso un'entrata che porta direttamente al piazzale interno, ove si sviluppano oltre all'edificio principale, magazzini, depositi coperti e scoperti, ed un'area destinata a parcheggi. I magazzini e depositi coperti sono ubicati in lato NORD-OVEST.

In lato OVEST oltre al cortile vi sono altri depositi coperti e scoperti.

Il piano terra dell'edificio, consta di: 2 locali destinati all'esposizione, un androne, un vano scala da cui si accede al piano interrato e primo, 2 uffici ed 1 W.C., e depositi.

L'immobile principale è in uno stato di manutenzione buono.

**NOTA:** Per facilità di lettura, i corpi di fabbrica le cui unità immobiliari sono oggetto della presente esecuzione vengono identificati con le lettere **A**, **B**, e **C**.

Si rimanda agli allegati per una esplicitazione grafica e per la relativa documentazione.



Mappa geografica

## 2.1 Descrizione dei lotti

### CORPO A

#### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

##### Localizzazione

**Provincia:** Brescia

**Comune:** Palazzolo sull'Oglio

**Via:** Firenze

**Civico:** 7

**Zona:** Urbana Periferica



##### Mappa geografica

##### Destinazione urbanistica dell'immobile:

Commerciale - Residenziale

##### Tipologia immobiliare:

Esposizione al Piano Terra, deposito, residenza al primo piano, interrato

##### Tipologia edilizia dei fabbricati

Fabbricato a due piani fuori terra oltre a sottotetto ed interrato

##### Tipologia edilizia unità immobiliari:

Negozi, appartamento, deposito, corte esclusiva

## 2.1.1 Caratteristiche generali dell'immobile

L'unità immobiliare staggita, indicata con la lettera A, è in lato Est del compendio, il fabbricato è a due piani fuori terra, oltre al sottotetto ed interrato.

L'accesso carraio e pedonale avviene tramite un'entrata direttamente dalla via Firenze, in lato SUD.

L'accesso agli altri piani avviene tramite un vano scale a cui si accede dal balcone che affaccia sul cortile interno, superato il quale si accede al disimpegno, che separa i locali destinati all'esposizione dagli uffici e conduce al vano scale.

<input type="checkbox"/> Struttura in elevazione	: Presumibilmente in cemento armato
<input type="checkbox"/> Solai	: In laterocemento
<input type="checkbox"/> Copertura	: In coppi
<input type="checkbox"/> Murature perimetrali	: Presumibilmente in blocchi di laterizio portante
<input type="checkbox"/> Coibentazioni/Isolamenti	: Non rilevati
<input type="checkbox"/> Divisori tra unità	: In muratura portante
<input type="checkbox"/> Infissi esterni	: Avvolgibili in plastica
<input type="checkbox"/> Infissi interni	: Legno verniciato
<input type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti	: Piastrelle in marmo e gres porcellanato
<input type="checkbox"/> Impianto riscaldamento	: Autonomo con caldaia a metano
<input type="checkbox"/> Impianto sanitario	: Presente
<input type="checkbox"/> Impianto gas	: Presente
<input type="checkbox"/> Impianto elettrico	: Presente
<input type="checkbox"/> Altri impianti	: Assenti
<input type="checkbox"/> Allaccio fognatura	: Si
<input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili	: Assenti
<input type="checkbox"/> Finiture esterne	: Intonaco colorato
<input type="checkbox"/> N. totale piani	: 3
<input type="checkbox"/> Classe energetica	: Non desumibile
<b>Dimensione:</b>	: Grande

### Caratteri domanda e offerta

Lato acquirente	: Privato
	: Società
Lato venditore	: Privato
	: Vendita giudiziaria

<b>Forma di mercato:</b>	: Concorrenza monopolistica ristretta
--------------------------	---------------------------------------

<b>Fase del mercato immobiliare:</b>	: Contrazione
--------------------------------------	---------------

## 2.1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

### DATO IMMOBILIARE

#### Descrizione sintetica dell'unità immobiliare staggita

L'edificio è un immobile a due piani fuori terra oltre a sottotetto, con: locali commerciali e depositi al piano terra, residenza al piano primo, sottotetto e piano interrato, facente parte del compendio immobiliare sopra descritto.

### ESPOSIZIONE – UFFICI:

**PIANO TERRA:**, sviluppa in pianta una superficie interna netta (SIN) totale di 433 mq. e consta di locali espositivi ed uffici.

L'accesso pedonale avviene da Via Firenze dal civico n°5, attraverso l'antistante area pertinenziale asfaltata, delimitata da un cancello carraio sulla sinistra e da un cancello che accede all'area a verde sulla destra catastalmente attribuito al sub. 8.

Vi è inoltre un accesso pedonale da Via Firenze, senza civico, che dà l'accesso all'area verde esclusiva di circa 160 mq. delimitata da un muretto intonacato di h. cm.30, con sovrastante barriera in metallo verniciato, catastalmente attribuito al sub. 8.

L'intero piano si sviluppa alla quota dell'ingresso, iniziando dall'entrata principale costituita da una porta in alluminio, si raggiunge il primo spazio espositivo, che è collegato ad un secondo locale adibito ad esposizione, in totale i due ambienti sviluppano in pianta una superficie interna netta (SIN) di 137 mq., l'entrata è affiancata da due grandi aperture, di cm. 500 x 200 non apribili. Il primo spazio espositivo, ha un'uscita verso il cortile in lato Ovest.

Proseguendo in lato Nord, separato da una parete, attraverso una porta si collega un terzo locale adibito ad esposizione, costituito da unico locale, a forma geometrica di "L" rovesciata, sviluppa in pianta una superficie interna netta (SIN), di mq. 127,75 totali, tramite un varco collega in lato EST il primo ufficio di circa 16 mq., attraverso un disimpegno annesso ad 1 servizio con 1 lavabo, i bidet ed 1 WC non utilizzabile dalle persone diversamente abili ed, due uffici, si raggiunge il secondo ufficio di circa 16 mq., che ha una finestra con l'affaccio sul balcone in lato Ovest, oltre ad un'apertura provvista di porta scorrevole che collega il deposito ad "L" sopra descritto. L'altezza del piano è di cm. 292.

In questo locale una rampa scale di larghezza 300 cm, conduce al piano interrato, ed una seconda scala con 4 gradini collega tre locali adibiti a deposito/esposizione, con una forma geometrica di "L" rovesciata, che sviluppano in pianta una superficie interna netta (SIN) di 133,48 mq., i 3 locali sono comunicanti tramite varchi nella muratura, di cui il primo ha l'accesso dall'area esterna attraverso un'apertura di cm. 800 x 240 in vetro, collegato al secondo tramite un varco interno di cm. 400 x 220, sprovvisto di aperture verso l'esterno, la cui altezza del piano è di cm. 270, e collegato ad un terzo attraverso un'apertura interna di cm. 120 x 210, quest'ultimo ha l'accesso anche dall'area esterna attraverso due aperture entrambe di cm. 240 x 240 in alluminio e vetro, l'altezza del piano è di cm. 302.

La pavimentazione dell'esposizione è in grès porcellanato e legno, negli uffici è in grès porcellanato, nel WC e nel disimpegno, è in ceramica cm. 20x20, i rivestimenti hanno l'altezza di cm. 200.

I serramenti esterni dell'esposizione e dei depositi sono in alluminio, i serramenti esterni delle finestre sono in legno verniciato con avvolgibili in plastica, i serramenti interni sono in legno verniciato.

L'impianto di riscaldamento è costituito da un impianto di distribuzione di aria calda a soffitto. Il soffitto è completamente rivestito con controsoffitto in alluminio, ove all'interno vi sono gli impianti per la produzione di aria calda e di filodiffusione.

L'esterno dell'edificio in lato Sud l'entrata è realizzata con rivestimento in pietra colore sabbia ed un rivestimento di cemento preformato color ocra, che prosegue su tutto il lato, oltre ad una zoccolatura di cemento preformato color di Siena, in lato Ovest il piano terra è intonacato con successiva tinteggiatura, in lato Sud la parete è rivestita con mattoni paramano.

**PIANO INTERRATO**, è un locale espositivo che si raggiunge tramite la scala allocata nello spazio espositivo al piano terra, sviluppa in pianta una superficie interna netta (SIN), di mq. 120,44, consta di un unico locale pavimentato con grès porcellanato e legno, raggiungibile dalla scala allocata nel locale espositivo al piano terra rivestita in grès porcellanato. I serramenti esterni delle tre finestre sono in alluminio anodizzato. L'impianto di riscaldamento è costituito da un impianto di distribuzione di aria calda a soffitto. I locali si presentano in buono stato.

#### RESIDENZA:

**PIANO TERRA**: raggiungibile dal balcone prospiciente Via Firenze, affiancato all'entrata con i locali espositivi, pavimentato con piastrelle in ceramica, con una barriera in metallo verniciato a protezione, oppure dall'accesso pedonale in Via Firenze senza civico, che attraversa l'area a verde esclusiva di mq. 150 circa recintata con una barriera metallica e sovrastante muretto in cemento.

Si accede attraverso la porta in legno con specchiature a vetro che introduce al disimpegno, la cui superficie è di circa 14 mq., il pavimentato è costituito da piastrelle di marmo, le murature sono intonacate al civile, al termine si raggiunge la scala rivestita in marmo, con barriera in legno e vetro, ed una zoccolatura in legno di h. 130 cm. sulla parete. La scala dà l'accesso al piano primo ed interrato.

**PIANO PRIMO**, è destinato alla residenza della proprietà, e sviluppa in pianta una superficie interna netta (SIN) totale di 209 mq. oltre al vano scale.

Si accede all'unità attraverso la scala interna al piano terra, esclusiva dell'unità, che è così costituita:  
- disimpegno, ampio soggiorno con tre porte finestre di cui due con l'affaccio sul balcone prospiciente via Firenze, ed una con l'affaccio sul balcone prospiciente il piazzale, un locale adibito a sala pranzo con adiacente cucina, alla sinistra del disimpegno, diviso da una porta tramite un altro disimpegno si accede al reparto notte, dove sono allocate quattro camere da letto ed 1 bagno completo di tutti gli accessori, quali vasca, lavabo, water e bidet.

La pavimentazione in tutto l'appartamento è costituita da piastrelle in marmo, tranne nella zona cottura e nel bagno che è in grès porcellanato. Una delle camere, tramite una porta finestra, ha l'affaccio sul balcone prospiciente via Firenze.

I serramenti interni sono in legno con specchiature a vetro, i serramenti esterni sono in legno con avvolgibili in plastica pesante. L'altezza del piano è di 289 cm.

Il balcone in lato Sud è di tipo chiuso con parapetto in muratura, la cui altezza è di cm. 110 rivestito con pietra e sovrastante copertina in marmo botticino, in lato Est prosegue con la stessa tipologia per circa 6 m., proseguendo poi con una barriera in metallo verniciato, il pavimento è costituito da piastrelle in grès porcellanato cm. 10x15.

L'esterno è realizzato con intonaco e successiva rasatura rugosa, e tinteggiatura acquarellata color sabbia, oltre a specchiature in corrispondenza delle aperture.

L'impianto di riscaldamento è costituito da termosifoni, non funzionante.

Alla data del sopralluogo, l'unità non risulta occupata e non sussistono contratti di affitto. I locali sono utilizzati dalla proprietà esclusivamente come deposito di arredi preesistenti.

La totalità dell'abitazione ha buone finiture.

**PIANO SECONDO**, censito come sottotetto, sviluppa in pianta una superficie interna netta (SIN) totale di 178 mq. oltre al vano scale.

Si accede attraverso la scala interna esclusiva dell'unità, rivestita in marmo, che è così costituita:

- un unico grande locale in lato Sud, tre stanze in lato Nord, ed 1 bagno con lavabo, water e bidet.

Alla data del sopralluogo non risulta occupato.

La pavimentazione in tutti gli ambienti è costituita da battuto di cemento, tranne nel bagno che è in ceramica. Tutti gli ambienti hanno finestre di altezza pari a 50 cm., con gli affacci sui quattro lati.

L'altezza in colmo è pari a 296 cm., in gronda su tutti i lati è pari a 158 cm.

I serramenti interni sono in legno, così come i serramenti esterni, non vi sono avvolgibili od altre protezioni esterne contro gli agenti atmosferici.

Le pareti sono intonacate al rustico, tranne una parete in lato Ovest che è rivestita con mattonelle in ceramica, così come la parete del bagno.

Il solaio in lato Sud Ovest e nel bagno è intonacato al civile, negli altri punti si presenta con orditura in legno a vista, intonacato al rustico.

L'impianto di riscaldamento non è realizzato, anche se vi è la presenza di due produttori di acqua calda, uno in lato Sud ed un altro nel bagno.

La totalità dell'abitazione richiede un intervento di manutenzione straordinaria.

L'esterno è realizzato con intonaco e successiva rasatura rugosa, e tinteggiatura acquarellata color ocra/terra di Siena, e delle specchiature color ocra/terra di Siena nella proiezione delle aperture.

Per una migliore definizione dello spazio distributivo interno, si rimanda all'allegato delle planimetrie catastali dell'unità negli allegati.

**PIANO INTERRATO**, sviluppa in pianta una superficie interna netta (SIN), di mq. 36,27 consta di un unico locale pavimentato con battuto di cemento lisciato, raggiungibile dalla scala allocata nel disimpegno al piano terra. In cattivo stato di uso e manutenzione.

### Identificazione catastale

<input type="checkbox"/> Comune Censuario	Palazzolo sull'Oglio
<input type="checkbox"/> Tipologia Catasto	Fabbricati
<input type="checkbox"/> Identificativo	Sezione NCT
	Particella 330
	<b>Subalterno 7</b>
	Foglio 40 NCT
	Categoria D/8
	Rendita € 8.944,00
	<b>Subalterno 8</b>
	Foglio 40 NCT
	Categoria A/2 Classe 3,
	Rendita € 1.665,57

<b>CONFINI</b>	
<b>PIANO TERRA Particella 330 Subalterno 7</b>	
Nord	Particella 469 - 324
Est	Particella 330 sub. 8 - strada
Sud	Strada pubblica e part. 336 fg. 38
Ovest	Particella 334 - 332 fg. 38
<b>PIANO INTERRATO Particella 330 Subalterno 7</b>	
Nord	Terrapieno
Est	Terrapieno Particella 330 sub. 8
Sud	Terrapieno
Ovest	Terrapieno
<b>PIANO TERRA Particella 330 Subalterno 8</b>	
Nord	Particella 330 sub. 7 – 324 – 327
Est	Strada
Sud	Particella 330 sub. 7
Ovest	Particella 330 sub. 7
<b>PIANO PRIMO Particella 330 Subalterno 8</b>	
Nord	Vuoto
Est	Vuoto
Sud	Vuoto
Ovest	Vuoto
<b>PIANO SECONDO Particella 330 Subalterno 8</b>	
Vuoto	Vuoto
<b>PIANO INTERRATO Particella 330 Subalterno 8</b>	
Nord	Terrapieno
Est	Terrapieno
Sud	Terrapieno
Ovest	Particella 330 sub. 7



## Sezione NCT Particella 330 Subalterno 7

### Consistenza:

Rilievo delle superfici Interno ed Esterno

Diretto in loco Collaboratore

Data del sopralluogo 15/01/2020

**Criterio di misurazione** SIN - Superficie Interna Netta

## ESPOSIZIONE

### Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale 264,75 m<sup>2</sup>

**Superficie commerciale** 264,75 m<sup>2</sup>

## UFFICI

### Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale 35,14 m<sup>2</sup>

**Superficie commerciale** 35,14 m<sup>2</sup>

## DEPOSITO - ESPOSIZIONE

### Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale 133,48 m<sup>2</sup>

**Superficie commerciale** 133,48 m<sup>2</sup>

## INTERRATO

### Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale 120,44 m<sup>2</sup>

**Superficie commerciale** 120,44 m<sup>2</sup>

**Superficie commerciale terziaria** 553,81 m<sup>2</sup> 

### Caratteristiche qualitative

Livello di piano

### PIANO TERRA

Ascensore

Assente

Numero dei servizi

1 ad uso pubblico con WC, Lavabo (non utilizzabile dai diversamente abili) Vetustà ca. 30 anni

Stato di manutenzione

Buono

### Impianti in dotazione

Riscaldamento	Presente	Vetustà ca. 30 anni
	Tipologia	Autonomo
	Alimentazione	Metano
	Elementi radianti:	Condutture aria a soffitto
Elettrico:	Presente	Vetustà ca. 30 anni
Idrosanitario:	Presente	Vetustà ca. 30 anni
Antifurto	Presente	

### Caratteristiche qualitative

Livello di piano	<b>PIANO INTERRATO</b>
Ascensore	Assente
Numero dei servizi	Assente
Stato di manutenzione	Buono

### Impianti in dotazione

Riscaldamento	Buono	Vetustà ca. 30 anni
	Tipologia	Autonomo
	Alimentazione	Metano
	Elementi radianti:	Condutture aria a soffitto
Elettrico:	Presente	Vetustà ca. 30 anni
Idrosanitario:	Assente	Vetustà ca. 30 anni
Antifurto	Presente	

### Manutenzione fabbricato

Medio

### Manutenzione unità immobiliare

Massimo

### Classe energetica

Non desumibile

### Inquinamento

Non verificabile

### Esposizione prevalente dell'immobile

Massimo

### Luminosità dell'immobile

Massimo

### Panoramicità dell'immobile

Minimo

### Funzionalità dell'immobile

Medio

### Finiture dell'immobile

Medio



## Sezione NCT Particella 330 Subalterno 8 APPARTAMENTO

### Consistenza:

Rilievo delle superfici Interno ed Esterno  
Diretto in loco Collaboratore  
Data del sopralluogo 15/01/2020

**Criterio di misurazione** SIN - Superficie Interna Netta

### PIANO TERRA

#### Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale	14,18	m <sup>2</sup>
Area esterna	15,00	m <sup>2</sup>
Balconi esclusivi	<u>1,44</u>	m <sup>2</sup>
<b>Superficie commerciale</b>	<b>30,62</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

### PIANO PRIMO

#### Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale	209,93	m <sup>2</sup>
Balconi esclusivi	<u>2,56</u>	m <sup>2</sup>
<b>Superficie commerciale</b>	<b>212,49</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

### PIANO SECONDO

#### Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale	177,97	m <sup>2</sup>
<b>Superficie commerciale</b>	<b>177,97</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

### INTERRATO

#### Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale	36,27	m <sup>2</sup>
<b>Superficie commerciale</b>	<b>3,63</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**Superficie commerciale residenza** 424,71 m<sup>2</sup> 

### RIEPILOGO:

Superficie commerciale terziaria	553,81	m <sup>2</sup>
Superficie commerciale residenza	<u>424,71</u>	m <sup>2</sup>
<b>Superficie commerciale complessiva</b>	<b>978,52</b>	<b>m<sup>2</sup></b>



### Caratteristiche qualitative

Livello di piano	<b>PIANO TERRA</b>
Ascensore	Assente
Numero dei servizi	Assente
Stato di manutenzione	Medio

### **Impianti in dotazione**

Riscaldamento	Presente	Vetustà ca. 30 anni
Elettrico:	Tipologia	Autonomo
Idrosanitario:	Alimentazione	Metano
Antifurto	Elementi radianti:	Radiatori in ghisa
	Presente	Vetustà ca. 50 anni
	Presente	Vetustà ca. 50 anni
	Assente	

### **Caratteristiche qualitative**

Livello di piano	<b>PIANO PRIMO</b>	
Ascensore	Assente	
Numero dei servizi	1	Vetustà ca. 30 anni
Stato di manutenzione	Medio	

### **Impianti in dotazione**

Riscaldamento	Presente	Vetustà ca. 30 anni
Elettrico:	Tipologia	Autonomo
Idrosanitario:	Alimentazione	Metano
Antifurto	Elementi radianti:	Radiatori in ghisa
	Presente	Vetustà ca. 30 anni
	Presente	Vetustà ca. 30 anni
	Assente	

### **Caratteristiche qualitative**

Livello di piano	<b>PIANO SECONDO</b>	
Ascensore	Assente	
Numero dei servizi	1	Vetustà ca. 30 anni
Stato di manutenzione	Medio	

### **Impianti in dotazione**

Riscaldamento	Assente	
Elettrico:	Presente	Vetustà ca. 30 anni
Idrosanitario:	Presente	Vetustà ca. 30 anni
Antifurto	Assente	

### **Caratteristiche qualitative**

Livello di piano	<b>PIANO INTERRATO</b>	
Ascensore	Assente	
Numero dei servizi	Assente	
Stato di manutenzione	Scarso	

### **Impianti in dotazione**

Riscaldamento	Assente	
Elettrico:	Presente	Vetustà ca. 50 anni



## **CORPO B**

### **ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

#### **Localizzazione**

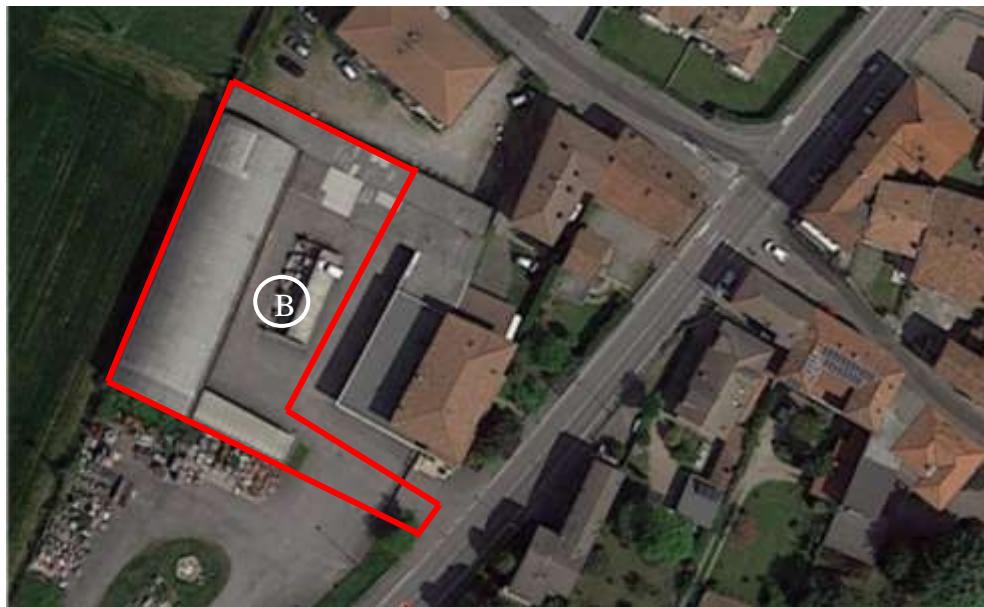
**Provincia:** Brescia

**Comune:** Palazzolo sull'Oglio

**Via:** Firenze

**Civico:** 7

**Zona:** Periferica Urbana



#### **Mappa geografica**

#### **Destinazione urbanistica dell'immobile:**

Terziario e commerciale

#### **Tipologia immobiliare:**

Magazzino edile

#### **Tipologia edilizia dei fabbricati**

Fabbricato a 1 piano fuori terra

#### **Tipologia edilizia unità immobiliari:**

Deposito con annessa area di sedime

## 2.2.1 Caratteristiche generali dell'immobile

Il compendio immobiliare staggito, indicato con la lettera B, è un gruppo di depositi ad un unico piano, oltre ad un'area centrale catastalmente censita come magazzino scoperto, in lato OVEST della proprietà sopra descritta.

L'accesso avviene tramite un'entrata direttamente dalla via Firenze, in lato EST.

<input type="checkbox"/> Struttura in elevazione	: Presumibilmente in cemento armato
<input type="checkbox"/> Solai	: In opera e Prefabbricato
<input type="checkbox"/> Copertura	: Amianto
<input type="checkbox"/> Murature perimetrali	: Blocchi in cemento
<input type="checkbox"/> Coibentazioni/Isolamenti	: Assenti
<input type="checkbox"/> Infissi esterni	: In alluminio e Assenti
<input type="checkbox"/> Infissi interni	: Assenti
<input type="checkbox"/> Pavimenti	: Cemento
<input type="checkbox"/> Impianto riscaldamento	: Assente
<input type="checkbox"/> Impianto sanitario	: Assente
<input type="checkbox"/> Impianto gas	: Assente
<input type="checkbox"/> Impianto elettrico	: Presente
<input type="checkbox"/> Altri impianti	: Assenti
<input type="checkbox"/> Allaccio fognatura	: Si
<input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili	: Assenti
<input type="checkbox"/> Finiture esterne	: Assenti
<input type="checkbox"/> N. totale piani	: 1
<input type="checkbox"/> Classe energetica	: Non desumibile
<b>Dimensione:</b>	: Grande

### Caratteri domanda e offerta

Lato acquirente	: Privato
	: Società
Lato venditore	: Privato
	: Vendita giudiziaria

<b>Forma di mercato:</b>	: Concorrenza monopolistica ristretta
--------------------------	---------------------------------------

<b>Fase del mercato immobiliare:</b>	: Contrazione
--------------------------------------	---------------

## 2.2.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

### DATO IMMOBILIARE

#### Descrizione sintetica dell'unità immobiliare staggita

##### DEPOSITI:

si tratta di **5 capannoni** ad uso magazzino edile, con superficie interna netta di circa **714 mq.**, formanti un unico corpo a forma di "U". La copertura è in amianto, tranne che nel magazzino in lato Sud che è in fibrocemento. I tre magazzini in lato NORD hanno un tetto piano, il principale ha la copertura a campata, quello in lato SUD è un porticato con la copertura spiovente.

Centralmente c'è un'area, catastalmente censita come magazzino scoperto ove sono accatastati materiali edili di vario genere, pavimentato con battuto di cemento, che occupa un'area di **109 mq**, divisa in due metà, delle quali una è utilizzata come parcheggio.

La totalità della costruzione è realizzata in lato NORD-OVEST a confine, il lato SUD confina con l'area adibita a piazzale e cortile del compendio staggito.

L'accesso avviene da Via Firenze, attraverso un cancello in metallo ad apertura elettrica, di circa 12 metri di larghezza, superando l'antistante piazzale asfaltato di circa 600 mq., al netto dell'area censita come magazzino scoperto.

In lato NORD sono allocati tre depositi realizzati in aderenza agli spazi espositivi in lato Nord, di piccole dimensioni codauno, ognuno con entrata indipendente dal piazzale esterno tramite porte in alluminio e vetro. Al momento del sopralluogo contenevano materiale per la vendita, così distribuiti:

- il **primo magazzino**, sviluppa una superficie di circa **24 mq.**, l'altezza del piano è di 311 cm., la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono intonacate al rustico.
- il **secondo magazzino**, edificato in aderenza sviluppa una superficie netta di circa **31 mq.**, l'altezza del piano è di 318 cm., la pavimentazione è in ceramica, le pareti sono intonacate al rustico.
- il **terzo magazzino**, edificato in aderenza sviluppa una superficie netta di circa **13 mq.**, l'altezza del piano è di 310 cm., ha un'apertura che immette in altro spazio non facente parte della procedura.

La pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono intonacate al rustico.

Le aperture sono protette da porte in alluminio e vetro.

La struttura è realizzata con pilastri in calcestruzzo armato, il tamponamento è realizzato con blocchi di cemento precompresso, con finitura ad intonaco interna ed esterna, il solaio è costituito da tegoli prefabbricati, e sovrastante copertura in amianto.

L'interno è intonacato al rustico, e verniciatura orizzontale e verticale. La pavimentazione è costituita da cemento precompresso. Il solo impianto è rappresentato dall'impianto elettrico.

In lato OVEST è allocato un **quarto magazzino** sviluppa una superficie netta di **566,00 mq.**, la copertura è a campata, l'altezza in gronda è di 464 cm., in colmo è di 709 cm. Vi sono tre aperture di 520 x 420 cm. sprovviste di chiusura, oltre a delle finestre di 520 x 120 cm. sprovviste di serramenti, le due aperture a chiusura della campata fino all'altezza della gronda sono chiuse con vetri. La struttura è di tipo prefabbricato, realizzata con pilastri in calcestruzzo armato, il tamponamento è realizzato con blocchi di cemento precompresso, con finitura senza intonaco interna ed esterna, il solaio di copertura è in amianto, i pluviali ed i canali sono in plastica pesante.

La pavimentazione è costituita da cemento precompresso.

In lato SUD è allocato il **quinto magazzino** che sviluppa una superficie netta di **80,00 mq.**, l'altezza in gronda è di 320 cm. su un lato e di 380 cm. sull'altro Si tratta di un porticato, la cui lunghezza totale è di circa 18 ml. con un pilastro centrale che delimita due aperture di circa 9 ml.

La struttura è realizzata con pilastri in calcestruzzo armato, il tamponamento è realizzato con blocchi di cemento precompresso, con intonaco, il solaio è costituito da copertura in amianto.

La pavimentazione è costituita da cemento precompresso.

Per una migliore definizione, si rimanda all'allegato delle planimetrie dell'unità negli allegati.

### Identificazione catastale

<input type="checkbox"/> Comune Censuario	Palazzolo sull'Oglio
<input type="checkbox"/> Tipologia Catasto	Fabbricati
<input type="checkbox"/> Identificativo	Sezione NCT
	Particella 330
	<b>Subalterno 7</b>
	Foglio 40 NCT
	Categoria D/8
	Rendita € 8.944,00

CONFINI	
Nord	Particella 469
Est	Stessa Proprietà - Strada
Sud	Stessa Proprietà
Ovest	Particella 332 fg. 38

### Sezione NCT Particella 330 Subalterno 7

#### Consistenza:

Rilievo delle superfici Interno ed Esterno

Diretto in loco Collaboratore

Data del sopralluogo 15/01/2020

**Criterio di misurazione** SIN - Superficie Interna Netta

### MAGAZZINI

#### Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale	633,69 m <sup>2</sup>
Area esterna esclusiva	81,00 m <sup>2</sup> (Indice mercantile 10%)
<b>Superficie commerciale</b>	<b>714,69 m<sup>2</sup></b>

## MAGAZZINO SCOPERTO

### Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale	80,00	m <sup>2</sup>
<b>Superficie commerciale</b>	<b>80,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**Superficie commerciale complessiva** **794,69 m<sup>2</sup>**



### Caratteristiche qualitative

Livello di piano	<b>PIANO TERRA</b>	
<b>Stato di manutenzione</b>	<b>Medio</b>	
Numero dei servizi	Assente	
<b>Impianti in dotazione</b>		
Riscaldamento	Assente	
Elettrico:	Presente	Vetustà ca. 30anni
Idrosanitario:	Assente	
<b>Manutenzione fabbricato</b>	<b>Minimo</b>	
<b>Manutenzione unità immobiliare</b>	<b>Medio</b>	
<b>Classe energetica</b>	Non desumibile	
<b>Esposizione prevalente dell'immobile</b>	<b>Medio</b>	
<b>Luminosità dell'immobile</b>	<b>Medio</b>	
<b>Panoramicità dell'immobile</b>	<b>Minima</b>	
<b>Funzionalità dell'immobile</b>	<b>Buono</b>	
<b>Finiture dell'immobile</b>	<b>Medio</b>	
<b>Presenza materiali nocivi</b>	Assenti alla vista	



## CORPO C

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

**Provincia:** Brescia

**Comune:** Palazzolo sull'Oglio

**Via:** Firenze n. 7

**Zona:** Periferica Urbana



**Mappa geografica**

**Destinazione urbanistica dell'immobile:** Terreno Terziario e commerciale

**Tipologia immobiliare:** Terreno

**Descrizione sintetica:** Lotto di area edificabile di mq. 3.145,00 mapp. 330 sub. 7 Fg. 40, inserita nel PGT in Classe VIII – Aree urbane consolidate caratterizzate da insediamenti destinati ad attività terziarie e/o commerciali.

**Dimensione:** Media

#### Caratteri domanda e offerta

Lato acquirente Privato

Società

Lato venditore Società immobiliare

Vendita giudiziaria

**Forma di mercato** Concorrenza monopolistica ristretta

**Fase del mercato immobiliare** Contrazione

## 2.3.1 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

### DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE STAGGITA:

L'area oggetto della presente esecuzione immobiliare è un lotto di area edificabile a destinazione commerciale, con una forma del terreno triangolare, facente parte integrante del compendio immobiliare sopra descritto.

Il lotto di area è ubicato sul fronte strada, in posizione primaria, visibile e dominante, sulla strada principale che collega Palazzolo sull'Oglio all'autostrada A4, da cui dista circa 1 Km e mezzo, direttamente collegato alla strada provinciale 469 che collega a Capriolo.

Il terreno è recintato con un muretto in calcestruzzo e sovrastante rete metallica, non sono in corso lavori, a Nord è delimitato dai magazzini descritti al Corpo B del presente Rapporto di Valutazione.

L'accesso all'area, avviene da Via Firenze tramite un cancello ad apertura automatica comune a tutto il compendio, vi è però un altro accesso carrabile di circa 8 ml. prospiciente Via Trieste non utilizzato allo stato del sopralluogo.

La superficie totale del lotto è di MQ 5.655,00, catastali mq. 5.680,00, di cui edificati mq. 1.285,00 piano terra e mq. 209,00 piano primo, per un totale di mq. 1494,00, pertanto la **superficie residua ai fini edificatori** è di mq. **4.161,00**.

In lato Nord-Ovest catastalmente è censito un magazzino scoperto che sviluppa una superficie di 317,50 mq, due cortili di cui uno centrale ed uno in lato Nord che in totale sviluppano un'area di 409,04 mq., dei parcheggi in lato Est, ed il piazzale.

Il magazzino scoperto, il piazzale ed i parcheggi sono in asfalto, mentre i cortili sono incolti.

Allo stato attuale i magazzini sono depositati di materiali edili.

Il PGT del Comune di Palazzolo sull'Oglio identifica il terreno nella Classe VIII come Aree urbane consolidate caratterizzate da insediamenti destinati ad attività terziarie e/o commerciali.

Il Piano delle Regole all'art. 50 individua la CLASSE VIII come Aree urbane consolidate caratterizzate da insediamenti destinati ad attività terziarie e/o commerciali, l'edificabilità è consentita secondo i seguenti parametri, menzionati all'Art. 50.5 della classe di appartenenza:

- a) **Uf** (Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)) = **1,0 mq/mq.**
- b) **H** (altezza) = **m 12,00**
- c) **Rc** (Rapporto di copertura) = **50 %**
- d) **Rp** (Rapporto di permeabilità) = **15 %**
- e) **Dc** (Distanza dal confine) = **m 5,00**
- f) **Df** (Distanza dai fabbricati) = **m 10,00**
- g) **Ds** (Distanza dal confine) = **m 7,00**

Superficie totale lotto	mq.	5.655,00
Area edifici esistenti P.T.	mq.	1.285,00
Rapporto copertura esistente	%	22,72
Area edifici esistenti 1° P.	mq.	209,00

L'indice di utilizzazione fondiaria (che definisce la superficie lorda di pavimento) massima costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria si riassume come segue: attualmente gli edifici insediati occupano una superficie di mq. 1.494,00 (di cui mq. 1.285,00 piano terra e mq. 209,00 piano primo), su mq. 5.655,00 disponibili, con una risultanza di mq. 4.161,00.

Il rapporto di copertura (percentuale che determina la Superficie Coperta massima edificabile) si riassume come segue: attualmente gli edifici insediatati occupano una superficie di mq. 1.285,00 su mq. 5.655,00 con una risultanza del 22,72%, contro mq. 2.827,50 che rappresenterebbero il 50%.

### RIEPILOGO SUPERFICI LIBERE

Superficie a verde	mq.	1.858,00
Parcheggio	mq.	130,00
Piazzali a manovra	mq.	1.945,00
Deposito scoperto	mq.	437,00

### Identificazione catastale

- |  |                      |
|--|----------------------|
| <input type="checkbox"/> Comune Censuario  | Palazzolo sull'Oglio |
| <input type="checkbox"/> Tipologia Catasto | Fabbricati           |
| <input type="checkbox"/> Identificativo    | Sezione NCT          |
|  | Particella 330       |
|  | <b>Subalterno 7</b>  |
|  | Foglio 40 NCT        |
|  | Categoria D/8        |
|  | Rendita € 8.944,00   |

<b>Particella 330</b>	
<b>Confini</b>	
Nord	Particella 179 e 94 sub. 15
Est	Strada
Sud	Particella 336
Ovest	Particella 332

### Consistenza:

- |                         |  |
|-------------------------|--|
| Rilievo delle superfici | in loco                                  |
| Diretto in loco         | Collaboratore Geom. Lissana Piergiovanni |
| Data del sopralluogo    | 15/01/2020                               |

**Criterio di misurazione** Tacheometria per distanze e verifiche frazionamenti

### Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale 5.655,00 m<sup>2</sup>

**Superficie commerciale** 3.145,00 m<sup>2</sup> 



## 2.3.2 Audit documentale e Due Diligence

**mapp 330, sub 7 - 8, Fg. 40, Sez. NCT, Comune di Palazzolo sull'Oglio**

### 2.1.4 Legittimità edilizia - urbanistica

#### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato antecedente al 01/09/1967

**Anno di realizzazione** Prima del 1960

#### Titoli autorizzativi esaminati

C.E – 1134 - 1991: Ampliamento deposito

C.E – 15404 - 1992: Variante alla C.E – 1134 – 1991 e voltura di intestazione

C.E – 383 - 2014: Permesso di costruire in sanatoria

Fonte documentazione visionata: Ufficio tecnico comune di Palazzolo sull'Oglio

Data verifica urbanistica: 08/01/2020

#### Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: PGT Vigente in salvaguardia

Cessioni diritti edificatori: No

Zona di PGT Classe VIII – Aree urbane consolidate caratterizzate da insediamenti destinati ad attività terziarie e/o commerciali

Vincoli urbanistici: No

Vincoli ambientali: No

Vincoli paesaggistici: No

Si allega la documentazione citata.

### 2.3.3 Legittimità edilizio - urbanistica

#### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

La sottoscritta Dott. Architetto Maria Angela Bocchi iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. 731, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Palazzolo sull'Oglio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edili citati.

#### Note

La verifica urbanistica dei beni in oggetto si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La verifica e' stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Amministrazione Comunale; che si assume come aggiornata, completa, e corretta, e come tale è stata utilizzata.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.



### 2.3.4 Rispondenza catastale

Si riportano i dati catastali relativi ai Corpi A – B e C del presente Rapporto di Valutazione.

<input type="checkbox"/> Comune Censuario	Palazzolo sull'Oglio
<input type="checkbox"/> Tipologia Catasto	Fabbricati
<input type="checkbox"/> Identificativo	Sezione NCT
	Particella 330
	<b>Subalterno 7</b>
	Foglio 40 NCT
	Categoria D/8
	Rendita € 8.944,00
	<b>Subalterno 8</b>
	Foglio 40 NCT
	Categoria A/2 Classe 3,
	Rendita € 1.665,57

**Data verifica catastale :** 04/12/2019

**Elenco documentazione visionata:**

- Visure immobili
- Elaborato catastale
- Estratto mappa.

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

La sottoscritta Dott. Architetto Maria Angela Bocchi iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. 731, 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 alla stato attuale dell'immobile.

**Note:**

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Brescia; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del perito. Il Valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.



### 3.0 Verifica della titolarità

#### 3.1 Inquadramento della titolarità

- |  |                  |
|--|------------------|
| <input type="checkbox"/> Tipo di Atto            | Compravendita    |
| <input type="checkbox"/> Notaio                  | Tomaso Petroboni |
| <input type="checkbox"/> Data Atto               | 09/04/1991       |
| <input type="checkbox"/> Repertorio              | n. 40385/11257   |
| <input type="checkbox"/> Estremi di trascrizione | 26/04/1991       |
| <input type="checkbox"/> Registro generale       | n. 12309         |
| <input type="checkbox"/> Registro particolare    | n. 8902          |
| <input type="checkbox"/> Quota di proprietà      | 1/1              |
|  |                  |
| <input type="checkbox"/> Tipo di Atto            | Compravendita    |
| <input type="checkbox"/> Notaio                  | Tomaso Petroboni |
| <input type="checkbox"/> Data Atto               | 03/10/1991       |
| <input type="checkbox"/> Repertorio              | n. 44040/11655   |
| <input type="checkbox"/> Estremi di trascrizione | 09/10/1991       |
| <input type="checkbox"/> Registro generale       | n. 27335         |
| <input type="checkbox"/> Registro particolare    | n. 18560         |
| <input type="checkbox"/> Quota di proprietà      | 1/1              |

#### Condizioni limitanti

- |                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> Servitù  | <input type="checkbox"/> Non sono presenti servitù |
| <input type="checkbox"/> Vincoli: | <input type="checkbox"/> No                        |



### 3.2. Verifica dello stato di possesso

**Stato del possesso del bene alla data della valutazione.**

**Nota: Il canone di locazione futuro è stato calcolato sulla scorta dei dati OMI, e nello stato di uso e manutenzione in cui si trovano.**

#### CORPO A Fg. 40 Particella 330 sub. 7

- Occupato dalla proprietà

Il canone di locazione dovrebbe essere

<input type="checkbox"/> Tipo di contratto	Commerciale
<input type="checkbox"/> €/anno	34.200,00
<input type="checkbox"/> Rata	2.850,00 €/mese
<input type="checkbox"/> Durata in anni	sei

#### CORPO A Fg. 40 Particella 330 sub. 8 (Piano primo)

- Occupato dalla proprietà

Il canone di locazione dovrebbe essere

<input type="checkbox"/> Tipo di contratto	Abitazione
<input type="checkbox"/> €/anno	15.600,00
<input type="checkbox"/> Rata	870,00 €/mese
<input type="checkbox"/> Durata in anni	quattro

#### CORPO A Fg. 40 Particella 330 sub. 8 (Piano secondo)

- Occupato dalla proprietà

Il canone di locazione dovrebbe essere

<input type="checkbox"/> Tipo di contratto	Abitazione
<input type="checkbox"/> €/anno	5.220,00
<input type="checkbox"/> Rata	435,00 €/mese
<input type="checkbox"/> Durata in anni	quattro

#### CORPO B Fg. 40 Particella 330 sub. 7

- Occupato dalla proprietà

Il canone di locazione dovrebbe essere

<input type="checkbox"/> Tipo di contratto	Commerciale
<input type="checkbox"/> €/anno	36.000,00
<input type="checkbox"/> Rata	3.000,00 €/mese
<input type="checkbox"/> Durata in anni	sei



## 4.1 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Alla data della stima non si rileva l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compreso i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria delle stesse o i vincoli concessi con il suo carattere storico o artistico, ad eccezione di quanto segue:

Lo sfruttamento urbanistico di tale area è normato dalle Norme Tecniche di Attuazione all'art. 50 del Piano delle Regole, che individua la CLASSE VIII come Aree urbane consolidate caratterizzate da insediamenti destinati ad attività terziarie e/o commerciali, l'edificabilità è consentita secondo i parametri, menzionati all'Art. 50.5 della classe di appartenenza.

### Fg. 40 Particella 330 Sub 7

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Sì	Vedi nota pg. 28
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sì	
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sì	
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sì	

### Fg. 40 Particella 330 Sub 8

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Sì	Vedi nota pg. 28
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sì	
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sì	
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sì	



## 4.2 Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente

**Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il soggetto richiesto:**

Gli immobili oggetto di relazione risultano intestati, come già precedentemente evidenziato, all'esecutata per la quota di 1/1, sulla quale gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

### 1. IPOTECA VOLONTARIA

del 18/02/2010 Registro Generale 6406 Registro particolare 1537

Notaio Sergio Ambrosetti Repertorio 21776/10767

### ATTO GIUDIZIARIO

TRIBUNALE DI BRESCIA rep. 8130 del 11/07/2019

registro generale n. 33428 registro particolare n. 21027

## 5 Analisi estimativa

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

Risulta evidente che il prezzo ottenibile in condizioni di vendita forzata non soddisfa la definizione di valore del mercato.

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, il valore di vendita viene così definito: “*Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene in un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato*”.

Si è ritenuto opportuno valutare il bene, secondo l’aspetto economico del *valore di mercato con procedimento sintetico comparativo*.

Da sottolineare che, nella fattispecie, non si riscontra un mercato attivo con un certo numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento, dato dalla natura composita dell’unità immobiliare in esame (laboratorio, uffici e fabbricato uso abitativo). Tuttavia si sono reperite informazioni relative ad unità immobiliari aventi la stessa destinazione urbanistica, ed attraverso specifiche considerazioni in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene oggetto di stima, al suo più probabile valore di mercato.

Le informazioni acquisite, poste alla base della stima sono le seguenti:

### 1 -Indagini:

- dalla “Tabella **BORSINO IMMOBILIARE** –valori minimi e massimi 1° semestre anno 2019 – Palazzolo sull’Oglio”;
- dalla **BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI** edito dalla Agenzia delle Entrate OMI
- **Comune di Palazzolo sull’Oglio** – Valore al MQ. delle aree edificabili.

### Assunzioni limitative

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale ordinario medio, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita.

Il presente rapporto di valutazione si basa, oltre che su accertamenti diretti, sull’analisi dei dati forniti dai pubblici uffici, ne deriva che l’attendibilità del risultato è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del perito.

- Sì  
 No

### Condizioni limitative

Sì

No

Non vi sono particolari condizioni limitative ed aggravanti che possono incidere sul risultato finale del presente rapporto di valutazione.

### Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU\_Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

#### Indagini:

- dalla "Tabella **BORSINO IMMOBILIARE** –valori minimi e massimi anno 2017 – Palazzolo sull'Oglio":

- <u>abitazioni</u>	Min €/mq 1.450	Max €/mq 1.750
- <u>magazzini</u>	Min €/mq 675	Max €/mq 760
- <u>negozi</u>	Min €/mq 967	Max €/mq 1.152
- <u>uffici</u>	Min €/mq 1.029	Max €/mq 1.252

- dalla **BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI** edito dalla Agenzia delle Entrate

- <u>abitazioni</u>	Min €/mq 1.050	Max €/mq 1.250
- <u>magazzini</u>	Min €/mq 650	Max €/mq 780
- <u>negozi</u>	Min €/mq 1.000	Max €/mq 1.400
- <u>uffici</u>	Min €/mq 1.100	Max €/mq 1.400

- **VALORI LOCAZIONE** edito dalla Agenzia delle Entrate (€/mq x mese)

- <u>abitazioni</u>	Min €/mq 3,9	Max €/mq 5,0
- <u>magazzini</u>	Min €/mq 3,0	Max €/mq 3,9
- <u>negozi</u>	Min €/mq 5,9	Max €/mq 8,2
- <u>uffici</u>	Min €/mq 4,7	Max €/mq 6,2

- dal **COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGLIO**

- terreni	€/mq 200,00
-----------	-------------

Attraverso opportuni nomenclatori si è quindi parametrato il prezzo di mercato desunto dalle indagini di cui sopra, con le caratteristiche estrinseche ed intrinseche caratterizzanti il complesso immobiliare.

## 5.1 Riepilogo dei valori di stima

### CORPO A NEGOZIO e UFFICI

Per quanto riguarda gli immobili identificati al catasto fabbricati come segue:

Foglio 40	Particella 330	Sub 7	Categoria D/8	Rendita € 8.944,00
Foglio 40	Particella 330	Sub 8	Categoria A/2	Rendita € 1.665,57

Tenuto conto dello stato di conservazione, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, si ritiene equo assegnare i seguenti valori:

**Calcolo del più probabile valore di mercato della quota di 1/1 degli immobili in capo all'esecutato:**

Esposizione	Sup. commerciale Mq. 264,75 x Euro 1.150,00 = Euro	304.462,50
Uffici	Sup. commerciale Mq. 35,14 x Euro 1.100,00 = Euro	38.654,00
Depositi	Sup. commerciale Mq. 133,48 x Euro 805,00 = Euro	107.451,40
Deposito int.	Sup. commerciale Mq. 120,44 x Euro 850,00 = Euro	102.374,00
Appartamento	Sup. commerciale Mq. 243,11 x Euro 850,00 = Euro	206.643,50
Sottotetto	Sup. commerciale Mq. 177,97 x Euro 430,00 = Euro	76.527,10
Cantina	Sup. commerciale Mq. 3,63 x Euro 300,00 = Euro	326,70
	Total Euro	836.439,20

Arrotondato ad Euro 836.000,00

**TOTALE STIMA Corpo A è pari ad € 836.000,00**  
(euro Ottocentotrentaseimila/00)

### CORPO B MAGAZZINI

Per quanto riguarda gli immobili identificati al catasto fabbricati come segue:

Foglio 40	Particella 330	Sub 7	Categoria D/8	Rendita € 8.944,00
-----------	----------------	-------	---------------	--------------------

Tenuto conto dello stato di conservazione, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, si ritiene equo assegnare i seguenti valori:

**Calcolo del più probabile valore di mercato della quota di 1/1 degli immobili in capo all'esecutato:**

Magazzini	Sup. commerciale Mq. 714,69 x Euro 450,00 = Euro	321.610,50
Portico	Sup. commerciale Mq. 80,00 x Euro 300,00 = Euro	24.000,00
	Total Euro	345.610,50

Arrotondato ad Euro 345.600,00

**TOTALE STIMA Corpo B è pari ad € 345.600,00**  
(euro Trecentoquarantacinquemilaseicento/00)

## **CORPO C TERRENO**

Per quanto riguarda l'area identificata al catasto come segue:

Foglio 40 Particella 330 Sub 7 Categoria D/8 Rendita € 8.944,00

Tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, applicando il valore commerciale risultante dalle tabelle pubblicate dal Comune di Palazzolo sull'Oglio, relative ai valori al mq. delle aree edificabili in ambiti e classi omogenee P.G.T. vigente, si applica un valore di € 200 /mq.

**Calcolo del più probabile valore di mercato della quota di 1/1 degli immobili in capo all'esecutato:**

Superficie commerciale Mq. 3.145 x Euro 200,00 = Euro 629.000,00

**TOTALE STIMA Corpo C è pari ad € 629.000,00  
(euro Seicentoventinovemila/00)**

**Calcolo del più probabile VALORE DI LIBERO MERCATO della quota di 1/1 degli immobili in capo all'esecutata:**

	<b>SUPERFICI PARAMETRATE</b>	<b>€/mq</b>	<b>Totale €</b>
<b>CORPO 1</b>	978,52 mq	Vd. dettaglio	836.000,00
<b>CORPO 2</b>	794,69 mq	Vd. dettaglio	345.600,00
<b>CORPO 3</b>	3.145,00 mq	200,00	629.000,00
<b>TOTALE EURO</b>			<b>1.810.600,00</b>

### **PERTANTO:**

Il più probabile valore di libero mercato del compendio immobiliare di proprietà

si stima in € **1.810.600,00**

(euro unmilioneottocentodiecimilaseicento/00)

**Calcolo del più probabile VALORE DI VENDITA FORZATA della quota di 1/1 degli immobili in capo all'esecutato:**

Premesso che:

- il valore sopra ricavato rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento, si ritiene che il valore di mercato sopra ottenuto, debba essere ulteriormente deprezzato al fine di ottenere il suo più probabile "valore di vendita forzata".

Il deprezzamento applicato per la determinazione del valore di vendita forzata è stimato all'8%.

Pertanto il valore di vendita forzata della quota di 1/1 in capo all'esecutata e' il seguente:

**Calcolo del più probabile VALORE DI VENDITA FORZATA della quota di 1/1 degli immobili in capo all'esecutata:**

	<b>SUPERFICI PARAMETRATE</b>	<b>VENDITA FORZATA €</b>
<b>CORPO 1</b>	978,52 mq	769.120,00
<b>CORPO 2</b>	794,69 mq	317.952,00
<b>CORPO 3</b>	3.145,00 mq	578.680,00
<b>TOTALE EURO</b>		<b>1.665.752,00</b>

**VALORE DI VENDITA FORZATA DELLA QUOTA DI 1/1 IN CAPO ALL'ESECUTATO = €. 1.665.752,00**



## 6. Fasi - accertamenti e date delle indagini

A seguire si riportano le fasi e gli accertamenti peritali, espletati dallo scrivente valutatore, indispensabili per l'espletamento del mandato, in particolare:

- 04-11-2019 Nomina in qualità di esperto relativamente agli immobili oggetto di esecuzione.
- 19-11-2019 Giuramento e conferimento dell'incarico di stima presso il Tribunale di Brescia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari.
- 25-11-2019 Invio di n. 1 Raccomandata R.R. all'esecutato per avviso sopralluogo in data 05-12-2019.
- 21-11-2019 Accesso presso l'Agenzia delle Entrate di Chiari, per verifica esistenza contratti di locazione o di comodato.
- 09-12-2019 Richiesta di accesso agli atti relativi a pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto di stima presso l'ufficio tecnico del comune di Palazzolo sull'Oglio.
- 08-01-2020 Accesso presso l'ufficio tecnico del comune di Palazzolo sull'Oglio ritiro atti
- 10-01-2020 Accesso presso l'Agenzia delle Entrate di Chiari, per ritiro documentazione.
- 08-01-2020 Accesso presso agenzie comune di Palazzolo sull'Oglio per ricerca comparabili
- 15-01-2020 Sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima, identificazione aree di stima

Nel periodo compreso tra il 19-11-2019 ed il 18-01-2020, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte in loco presso operatori di mercato sono emersi utili elementi riferiti a recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecniche economiche sono state ritenute concordanti.

I dati tecnici utilizzati nel presente rapporto di valutazione sono stati desunti dalla seguente documentazione:

- documentazione di cui all'art. 567 secondo comma del codice, acquisiti dalla cancelleria dell'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia;
- visure catastali dei beni oggetto di esecuzione;
- ispezioni ipotecarie sui beni oggetto di esecuzione;
- ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Chiari.

**7      Dichiarazione di rispondenza**

La sottoscritta Dott. Architetto Maria Angela Bocchi iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. 731, 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 ne 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.
- E' 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: 18-01-2020

## 8 Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

- 1 Elaborati fotografici degli esterni e degli interni
- 2 Agenzia Entrate
- 3 Estratto Copia Certificato Notarile
- 4 Copia Certificato Notarile
- 5 Estratto Azzonamento Tavole PGT
- 6 Estratto N.T.A.
- 7 Estratto mappa catastale fg. 40
- 8 C.E. 1134/1991
- 9 C.E. 15404/1992
- 10 Voltura intestazione
- 11 Permesso costruire 383/2014
- 12 Schede catastali
- 13 Elaborati subalternazione
- 14 Visure catastali
- 15 Ispezioni telematiche

Il presente Rapporto di valutazione si compone di 38 pagine, inclusa la presente, 51 pagine di allegati.

