

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 25/2016

Giudice delegato: **Dott. Alessandro Pernigotto**

ANAGRAFICA

Creditore procedente:

BCC GESTIONE CREDITI – Società per la gestione dei crediti -S.P.A. .

Sede: Roma

In: via Mario Carucci n.131

C.F/P.IVA. 07302421008

Rappresentato dall'Avvocato:

AVV. LUIGI FERRI

Con studio in via Solferino n.23

Comune di Brescia (BS)

C.F. FRR LGU 53B16 B157J

Pec: luigi.ferri@brescia.pecavvocati.it

Esecutati:

OMISSIS

In qualità di PROPRIETARIO (1/1) dei beni oggetto di perizia

Sede: Botticino (BS)

In via Garibaldi n.50/A

OMISSIS

OMISSIS

In persona del legale rappresentante pro tempore del OMISSIS

In qualità di soggetto esecutato

C.F. OMISSIS

OMISSIS

In qualità di soggetto esecutato

C.F. OMISSIS

OMISSIS

In qualità di soggetto esecutato

C.F. OMISSIS

Rappresentati dagli avvocati:

AVV. EMANUELE TADDEOLINI MARANGONI

Con studio in via Alcide de Gasperi n. 15

Comune di Rezzato (BS)

C.F. TDD MNL 86H30 B157G

AVV. CRISTINA SIRIGNANO

Con studio in Strada Petrarca n.16

Comune di Parma

C.F. SRG CST 80D44 F839I

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



Creditore intervenuto: **EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA**
In qualità di CREDITORE INTERVENUTO
Con sede in Roma
In via G. Grezar n. 14
C.F./P.IVA: 13756881002

Rappresentato dal procuratore: **LAURA CAVALIERE**
In qualità di AGENTE DI RISCOSSIONE DEI TRIBUTI PER LA
PROVINCIA DI BRESCIA
Procura speciale n. 41.843/23.664 del 08/07/2016
C.F. CVL LRA 68A52 F205C

Creditore intervenuto: **BANCA VALSABBINA SCPA**
Con sede in Vestone (BS)
In via Molino n.4
C.F./P.IVA: 00283510170

Rappresentato da: **AVV. MARIO VANZO**
Con studio in Desenzano del Garda (BS)
In Piazza Matteotti n.12
C.F. VNZ MRA 43S13 L812E

Creditore intervenuto: **PENELOPE SPV S.R.L.**
Con sede in Conegliano (TV)
In via V. Alfieri n.1
C.F./P.IVA: 04934510266

Rappresentato da: **AVV. DANIELE GOFFI**
Con studio in Brescia (BS)
In via Romanino n. 1
C.F. GFF DNL 59C17 L995K

Creditore intervenuto: **SIENA NPL 2018 S.R.L.**
Con sede in Roma
In via Piemonte n. 38
C.F./P.IVA: 14535321005

Rappresentato da: **AVV. ENRICO MORGANTE**
Con studio in Verona (VR)
In via Teatro Filarmonico n.12
C.F. MRG NRC 52A29 L781S

Terzo: **ORTOFRUTTA B.V. S.R.L.**
Con sede in Rezzato (BS)
In via Papa Giovanni XXIII n.21
C.F./P.IVA: 03237200989

Rappresentato da: **AVV. ELENA ZANARDELLI**
Con studio in Rezzato (BS)
In via Matteotti n.137
C.F. ZNR LNE 76M48 B157K

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



Esperto Incaricato

ARCH. BRUNO GORLANI

Con studio in via Benacense 11A

Comune di Brescia (Bs)

C.F. GRL BRN 83S15 B157Z

Tel 0307776184

Mail: info@archgorlani.com

Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852



Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



IDENTIFICAZIONE LOTTI

LOTTO NR. 1 di 4

Descrizione sintetica: Uffici direzionali - capannone produttivo

Ubicazione: COMUNE DI BOTTICINO (BS)

Identificativi catastali: COMUNE DI BOTTICINO, CATASTO FABBRICATI,
Sez. NCT, Fg. 34, Mapp. 172, come segue:

- Sub. 1, cat. D/7, rendita € 3.481,70 (FRAZIONAMENTO del 29/01/2024 Pratica n. BS0038608 in atti dal 29/01/2024 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI – n.38608.1/2024); via Giuseppe Garibaldi n.50 Piano T-1
Mappali terreni correlati: Cod. comune B091 – Foglio 34- Part.172

Quota di proprietà: OMISSIS Proprietà 1/1

Si specifica che relativamente al Lotto 1 si distinguono due valori di mercato e di vendita forzata, poiché, per gli uffici direzionali, l'intero piano primo risulta ad oggi finito al rustico.

Lotto 1 A – Uffici direzionali e porzione di capannone di pertinenza

- Valore di mercato: € 487.300,00 diconsi Euro quattrocentottantasettemilatrecento,00 . Il suddetto valore si riferisce alla parte degli uffici siti al piano terra e alla porzione di capannone di pertinenza.
Pertanto il valore della quota di proprietà del OMISSIS è pari a € 487.300,00 (quattrocentottantasettemilatrecento,00);
- Valore di mercato in caso di vendita forzata: € 414.200,00 diconsi Euro quattrocentoquattordicimiladuecento,00. Il suddetto valore si riferisce alla parte degli uffici siti al piano terra e alla porzione di capannone di pertinenza.
Pertanto il valore della quota di proprietà del OMISSIS è pari € 414.200,00 (quattrocentoquattordicimiladuecento,00);

Lotto 1 B – Uffici direzionali al rustico

- Valore di mercato: € 141.700,00 diconsi Euro diconsi centoquarantunomilasettecento,00. Il suddetto valore si riferisce alla parte degli uffici siti al piano primo, attualmente finito al rustico.
Pertanto il valore della quota di proprietà del OMISSIS è pari a € 141.700,00 (centoquarantunomilasettecento,00);
- Valore di mercato in caso di vendita forzata: € 120.450,00 diconsi Euro centoventimilaquattrocentocinquanta,00. Il suddetto valore si riferisce alla parte degli uffici siti al piano terra e alla porzione di capannone di pertinenza.
Pertanto il valore della quota di proprietà del OMISSIS è pari € 120.450,00 (centoventimilaquattrocentocinquanta,00);

Pertanto:

LOTTO 1

Vendita:

- Valore di mercato: € 629.061,04 che per effetto dell'arrotondato diventa € 629.000,00 a tale importo vanno detratti € 5.700,00 per la sistemazione delle difformità catastali ed urbanistiche; pertanto il valore del bene è pari a € 623.300 (seicentoventitremilatrecento,00).
- Valore di mercato in caso di vendita forzata circa € 534.701,00 che per effetto dell'arrotondato diventa € 534.700,00 (cinquecentotrentaquattromilasettecento,00).

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



Locazione:

- Valore di mercato locazione annuale: € 30.750,00 diconsi Euro trentamilasettecentocinquanta,00.
Il suddetto valore fa riferimento all'intero Lotto 1, considerando il piano terra della palazzina uffici, alla porzione di capannone di pertinenza e al piano primo al rustico, considerato come pertinenza.

La commerciabilità dell'immobile risente della situazione di leggero recupero nell'ambito del settore immobiliare.

LOTTO NR. 2 di 4

Descrizione sintetica: Magazzino/capannone produttivo

Ubicazione: COMUNE DI BOTTICINO (BS)

Identificativi catastali: COMUNE DI BOTTICINO, CATASTO FABBRICATI,
Sez. NCT, Fg. 34, Mapp. 172, come segue:

- Sub. 2, cat. D/7, rendita € 4.008,90 (FRAZIONAMENTO del 29/01/2024 Pratica n. BS0038608 in atti dal 29/01/2024 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI – n.38608.1/2024); via Giuseppe Garibaldi n.50 Piano T
- Mappali terreni correlati: Cod. comune B091 – Foglio 34- Part.172

Quota di proprietà: OMISSIS sede in Botticino Sera (BS) Proprietà 1/1

Vendita:

- Valore di mercato: € 418 379,18 che per effetto dell'arrotondato diventa € 418.350,00 a tale importo vanno detratti € 5.700,00 per la sistemazione delle difformità catastali ed urbanistiche; pertanto il valore del bene è pari a € 412.600,00 (quattrocentododicimilaseicento,00).
- Valore di mercato in caso di vendita forzata circa € 355.622,30 che per effetto dell'arrotondato diventa € 355.600,00 (trecentocinquantacinquemilaseicento,00).

Locazione:

- Valore immobile in Botticino pari a circa € 24.185,51 che per effetto dell'arrotondato diventa € 24.200,00 (ventiquattromiladuecento,00).

La commerciabilità dell'immobile risente della situazione di leggero recupero nell'ambito del settore immobiliare.

LOTTO NR. 3 di 4

Descrizione sintetica: Magazzino/capannone produttivo

Ubicazione: COMUNE DI BOTTICINO (BS)

Identificativi catastali: COMUNE DI BOTTICINO, CATASTO FABBRICATI,
Sez. NCT, Fg. 34, Mapp. 172, come segue:

- Sub. 3, cat. D/7, rendita € 913,80 (FRAZIONAMENTO del 29/01/2024 Pratica n. BS0038608 in atti dal 29/01/2024 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI – n.38608.1/2024); via Giuseppe Garibaldi n.50 Piano T
- Mappali terreni correlati: Cod. comune B091 – Foglio 34- Part.172

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



- Sub. 4, cat. D/7, rendita € 6.353,20 (FRAZIONAMENTO del 29/01/2024 Pratica n. BS0038608 in atti dal 29/01/2024 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI – n.38608.1/2024); via Giuseppe Garibaldi n.50 Piano T-S1
Mappali terreni correlati: Cod. comune B091 – Foglio 34- Part.172

Quota di proprietà: OMISSIS sede in Botticino Sera (BS) Proprietà 1/1

Vendita:

- Valore di mercato: € 492.482,17 che per effetto dell'arrotondato diventa € 492.450 a tale importo vanno detratti € 5.700,00 per la sistemazione delle difformità catastali ed urbanistiche; pertanto il valore del bene è pari a € 486.750,00 (quattrocentottantamila e trecento,00).
- Valore di mercato in caso di vendita forzata circa € 418.609,85 che per effetto dell'arrotondato diventa € 418.600,00 (quattrocentodiciottomila e seicento, 00).

Locazione:

- Valore di mercato locazione annuale: € 28.450,00 diconsi Euro ventottomilaquattrocentocinquanta,00.

La commerciabilità dell'immobile risente della situazione di leggero recupero nell'ambito del settore immobiliare.

LOTTO NR. 4 di 4

Descrizione sintetica: Terreno edificabile
Ubicazione: COMUNE DI BOTTICINO (BS)

Identificativi catastali: COMUNE DI BOTTICINO, CATASTO TERRENI,
Fg. 34, Mapp. 310, come segue:

Qualità SEMIN IRRIG Classe 1; superficie (m2) are 23 ca 00; Deduz I8A; Reddito Dominicale: € 19,01, Agrario: €21,38; (FRAZIONAMENTO del 25/02/2003 Pratica n.60440 in atti dal 10/03/2003(n.60440.1/2003)

Quota di proprietà: OMISSIS sede in Botticino Sera (BS) Proprietà 1/1

Vendita:

- Valore di mercato pari a circa € 328.094,84 che per effetto dell'arrotondato diventa € 328.000,00 (trecentoventottomila,00) a tale importo vanno detratti € 2.100,00 per la sistemazione delle difformità catastali ed urbanistiche; pertanto il valore del bene è pari a € 325.900,00 (trecentoventicinquemila e novecento,00).
- Valore di mercato in caso di vendita forzata circa € 278.880,62 che per effetto dell'arrotondato diventa € 278.850,00 (duecentosettantottomilaottocentocinquanta,00).

Locazione:

- Valore di mercato locazione annuale: € 6.000,00 diconsi Euro seimila,00.

Si specifica che in relazione al valore di mercato di locazione, lo Scrivente ha ritenuto opportuno assegnare un valore forfettario di 500 € di canone di locazione, in virtù della natura di terreno incolto con servitù di passaggi e delle dimensioni ridotte del lotto in oggetto.

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



La commerciabilità dell'immobile risente della situazione di leggero recupero nell'ambito del settore immobiliare.

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

LOTTO NR. 1 di 4

Conformità edilizia	☐ Si	☒ No
Conformità catastale	☐ Si	☒ No
Conformità titolarità	☒ Si	☐ No

LOTTO NR. 2 di 4

Conformità edilizia	☐ Si	☒ No
Conformità catastale	☐ Si	☒ No
Conformità titolarità	☒ Si	☐ No

LOTTO NR. 3 di 4

Conformità edilizia	☐ Si	☒ No
Conformità catastale	☐ Si	☒ No
Conformità titolarità	☒ Si	☐ No

LOTTO NR. 4 di 4

Conformità catastale	☒ Si	☐ No
Conformità titolarità	☒ Si	☐ No

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

LOTTO NR. 1 di 4

Immobile occupato	☒ Si	☐ No
Spese condominiali arretrate	☐ Si	☒ No
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☒ Si	☒ No
Vincoli urbanistica, ambientali, paesaggistici	☐ Si	☒ No

LOTTO NR. 2 di 4

Immobile occupato	☒ Si	☐ No
Spese condominiali arretrate	☐ Si	☒ No
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☒ Si	☐ No
Vincoli urbanistica, ambientali, paesaggistici	☐ Si	☒ No

LOTTO NR. 3 di 4

Immobile occupato	☒ Si	☐ No
Spese condominiali arretrate	☐ Si	☒ No
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☒ Si	☐ No
Vincoli urbanistica, ambientali, paesaggistici	☐ Si	☒ No

LOTTO NR. 4 di 4

Immobile occupato	☐ Si	☒ No
Spese condominiali arretrate	☐ Si	☒ No
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☒ Si	☐ No
Vincoli urbanistica, ambientali, paesaggistici	☐ Si	☒ No

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



LIMITAZIONI

La stima del valore presentata è valida solo per le finalità stabilite e per la data a cui la valutazione si riferisce, l'immobile potrebbe subire modifiche successive alla data di ispezioni **RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI.**

In base al certificato notarile del Notaio Dott. Leonardo Cuscito in Gambara (BS), in data 20/02/2016, sono stati reperiti i relativi dati:

GRAVAMI

- **Ipoteca volontaria iscritta, a Brescia, in data 01 dicembre 2005 ai n.ri 69.742/15.812** a favore della BANCA INTESA MEDIOCREDITO SPA con sede in Milano (MI), codice fiscale n.13300400150, in forza di atto a rogito dott. FRANCESCO PASSARI, Notaio in Breno (BS), in data 8 novembre 2005 rep.n.138.248, somma iscritta Euro 2.625.000,00, somma capitale Euro 1.500.000,00, scadenza 15 anni (grava limitatamente in capo ai mappali 172-316 graffiati del Catasto Fabbricati di Botticino);
- **Ipoteca volontaria iscritta, a Brescia, in data 03 luglio 2008 ai n.ri 30.658/7.186** a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO AGROBRESCIANO con sede in Ghedi (BS), codice fiscale n.00284980174, in forza di atto a rogito dott. FRANCESCO PASSARI, Notaio in Breno (BS), in data 10 giugno 2008 rep.n.141.676, somma iscritta Euro 1.200.000,00 somma capitale Euro 600.000,00 scadenza anni 1 e mesi 7; (grava limitatamente in capo al mappale 310 del Catasto Terreni di Botticino, al mappale 3 ed all'originario mappale 2 del Catasto Terreni di Rezzato);
- **Ipoteca giudiziale iscritta, a Brescia, in data 16 maggio 2013 ai n.ri 16.835/2.635** a favore della società INNEXT SRL con sede in Milano (MI), C.F. 03997130962, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia (BS), in data 20 marzo 2013, rep.n. 2.306, somma iscritta euro 87.497,65, somma capitale euro 65.042,80 (grava limitatamente in capo ai mappali 172-316 graffiati del Catasto Fabbricati, al mappale 310 del Catasto Terreni di Botticino, ai mappali 313 e 3 del Catasto Terreni di Rezzato)
- **Ipoteca legale iscritta, a Brescia, in data 16 maggio 2013 ai n.ri 16.859/2.652** a favore della società EQUITALIA NORD S.P.A con sede in Milano (MI), codice fiscale 07244730961, in forza di atto emesso da EQUITALIA NORD S.P.A di Milano (MI), in data 8 maggio 2013 rep.n. 1.070, somma iscritta euro 59.525,54, somma capitale euro 29.762,77 (grava limitatamente in capo ai mappali 172-316 graffiati del Catasto Fabbricati di Botticino e ai mappali 313 e 3 del Catasto Terreni di Rezzato)
- **Ipoteca giudiziale iscritta, a Brescia, in data 15 aprile 2015 ai n.ri 12.309/1.938** a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede in Siena (SI), codice fiscale 00884060526, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia (BS), in data 14 ottobre 2014 rep.n. 7.530, somma iscritta Euro 75.000,00, somma capitale 68.457,70 (grava limitatamente in capo ai mappali 172-316 (graffati) del Catasto Fabbricati, al mappale 310 del Catasto Terreni di Botticino, ai mappali 313 e 3 del Catasto Terreni di Rezzato)
- **Ipoteca legale iscritta, a Brescia, in data 14 luglio 2015 ai n.ri 23.924/4.134** a favore della società EQUITALIA NORD S.P.A con sede in Milano (MI), codice fiscale 07244730961, in forza di atto emesso da EQUITALIA NORD S.P.A di Milano (MI), in data 13 luglio 2015 rep.n. 1.963, somma iscritta euro 351.102,46, somma capitale Euro 175.551,23 (grava limitatamente in capo ai mappali 172-316 (graffati) del Catasto Fabbricati ed al mappale 310 del Catasto Terreni di Botticino)
- **Pignoramento immobiliare trascritto, a Brescia, in data 14 gennaio 2016 ai n.ri 1.043/602** a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO AGRO-BRESCIANO SOC. COOP, con sede in Ghedi (BS), codice fiscale n. 00284980174, in forza di atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia (BS) in data 07/01/2016 rep.n. 16.490.

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte.

Inoltre va anche specificato che, in base alle visure ipotecarie fatte autonomamente dallo scrivente, nella

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



relazione notarile allegata agli atti non risultano segnalate le seguenti formalità eseguite dopo il pignoramento:

- Nell'atto di **Pignoramento immobiliare trascritto, a Brescia, in data 14 gennaio 2016 ai n.ri 1.043/602** a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO AGRO-BRESCIANO SOC. COOP, con sede in Ghedi (BS), codice fiscale n. 00284980174, in forza di atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia (BS) in data 07/01/2016 rep.n. 16.490, sono state successivamente annotate le seguenti cancellazioni parziali:
 - o **Annotazione n.ri 3.870/20727 del 26/06/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)**
 - o **Annotazione n.ri 516/2996 del 26/01/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)**
 - o **Annotazione n.ri 821/6489 del 16/04/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)**

Le seguenti trascrizioni rimarranno a carico dell'acquirente:

- È presente un **ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA, a favore di CONSULT COMMERCIALE S.R.L.** con sede in Bergamo (BG), codice fiscale n. 04420310163, trascrizione del 10/05/2021 – Registro Particolare 14.527 Registro Generale 21.949, pubblico ufficiale VACIRCA GIOVANNI, Notaio in Bergamo (BG), rep.n.ri 165.819/75.362 del 26/04/2021, per gli immobili siti in BOTTICINO (BS).

Documenti successivi correlati:

- o **Annotazione n.2.961/19.247 del 04/05/2023 (RISOLUZIONE PARZIALE)**

Nel suddetto atto la società OMISSIS si obbliga a vendere alla società CONSUL COMMERCIALE S.R.L. gli immobili siti in Botticino. Si specifica che l'atto notarile di trasferimento doveva essere stipulato entro e non oltre il 31 dicembre 2022.

- Viene riportata infine un **ATTO TRA VIVI – PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA**, a favore di **di CONSULT COMMERCIALE S.R.L.** con sede in Bergamo (BG), codice fiscale n. 04420310163, trascrizione del 24/04/2023 – Registro particolare 12.376 Registro Generale 17.947, Pubblico ufficiale VACIRCA GIOVANNI, Notaio in Bergamo (BG), rep. n.ri 171.968/80.049 del 11/04/2023, per gli immobili siti in BOTTICINO (BS).

Nel suddetto atto la società OMISSIS si obbliga a vendere alla società CONSUL COMMERCIALE S.R.L. gli immobili siti in Botticino in via GIUSEPPE GARIBALDI, identificati al NCEU sez. urbana NCT, foglio 34 Mappale 172 graffato con il Mapp.316 ed al NCT foglio 34 Mappale 310, rinnovando il preliminare sottoscritto in data 26/04/2021.

Si specifica che l'atto notarile di trasferimento doveva essere stipulato entro e non oltre il 31 dicembre 2025

Per le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli vedi Pagina 52



INDICE

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	11
2.	Inquadramento dell'immobile.....	14
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	24
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	35
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica	35
4.2	Rispondenza catastale	44
4.3	Verifica della titolarità.....	49
4.4	Stato del possesso del bene alla data della valutazione	50
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	51
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	52
7.	Formazione dei lotti.....	53
8.	Analisi estimativa	54
9.	Riepilogo dei valori di stima.....	55
10.	Dichiarazione di rispondenza.....	58
11.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	59



1. FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI.

In data 20 02 2024	il Giudice dell'Esecuzione nominava esperto per i beni pignorati il sottoscritto Arch. Bruno Gorlani, in sostituzione dell'Arch. Milena Veljokovic
In data 29 02 2024	il Giudice dell'Esecuzione conferiva l'incarico di stima al sottoscritto Arch. Bruno Gorlani
In data 12 03 2024	il CTU effettuava indagini catastali tramite il sito dell'Agenzia delle Entrate
In data 26 03 2024	il CTU effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto del pignoramento
In data 02 04 2024	il CTU contattava l'Agenzia delle Entrate per effettuare ricerche sui contratti di locazione
In data 02 04 2024	il CTU contattava il Comune di Botticino per richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica per i mappali oggetto di procedura
In data 03 04 2024	il CTU contattava il Comune di Botticino per richiedere l'Accesso agli Atti
In data 03 04 2024	il CTU contattava l'ufficio Anagrafe del Comune di Botticino per richiedere copia del Certificato di matrimonio degli esecutati
In data 03 04 2024	il CTU contattava l'ufficio Anagrafe del Comune di Serle per ricevere copia del Certificato di matrimonio degli esecutati
In data 03 04 2024	il CTU riceveva copia del Certificato di matrimonio degli esecutati dal Comune di Botticino e dal Comune di Serle
In data 04 04 2024	l'Agenzia delle Entrate richiedeva integrazioni documentali alla domanda presentata
In data 04 04 2024	il CTU effettuava un secondo sopralluogo presso l'immobile oggetto del pignoramento
In data 04 04 2024	il CTU provvedeva con l'integrazione documentale richiesta
In data 09 04 2024	il CTU presentava istanza di proroga per i nuovi termini per il deposito dell'elaborato peritale
In data 23 04 2024	il CTU effettuava un secondo sopralluogo presso l'immobile oggetto del pignoramento
In data 26 04 2024	il CTU riceveva la documentazione inerente all'accesso agli atti da parte del Comune di Botticino
In data 06 05 2024	il CTU sollecitava una risposta all'Agenzia delle Entrate per la richiesta di ricerca sui contratti di locazione attivi
In data 06 05 2024	Il Comune di Botticino integrava l'accesso agli atti con ulteriore documentazione
In data 07 05 2024	On. Giudice dalla procedura concedeva la proroga
In data 09 05 2024	il CTU riceveva risposta dall'Agenzia delle Entrate in merito ai contratti di locazione
In data 09 05 2024	il CTU contattava l'U.T. di Montichiari per effettuare ricerche sui contratti di locazione
In data 10 05 2024	il CTU contattava l'ufficio Tecnico del Comune di Botticino per effettuare ricerche su vincoli, convenzioni, servitù o gravami riguardanti gli immobili

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



In data 13 05 2024	il CTU eseguiva le indagini commerciali al fine di desumerne un importo €/mq nella zona di riferimento
In data 14 05 2024	il CTU riceveva dal Comune di Botticino il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ad uno dei mappali oggetto di procedura
In data 14 05 2024	il CTU contattava il Comune di Botticino per presentare un'integrazione alla richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica
In data 27 05 2024	il CTU contattava il Comune di Botticino per presentare un'integrazione alla richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica
In data 31 05 2024	il CTU contattava l'Ufficio Tecnico del Comune di Botticino per sollecitare una risposta ai quesiti richiesti in data 10 05 2024
In data 05 06 2024	il CTU sollecitava una risposta dall'U.T. di Montichiari per la richiesta di ricerca sui contratti di locazione attivi
In data 05 06 2024	il CTU riceveva risposta dall'U.T. di Montichiari sul contratto di comodato d'uso relativamente ad una parte degli immobili oggetto di perizia
In data 06 06 2024	il CTU contattava l'Ufficio Tecnico del Comune di Botticino per sollecitare una risposta ai quesiti richiesti in data 10 05 2024
In data 07 06 2024	il CTU sollecitava, mezzo pec, una risposta all'Ufficio Tecnico del Comune di Botticino in merito alla richiesta formale presentata in data 10 05 2024
In data 11 06 2024	il CTU richiedeva chiarimenti ed integrazioni all'U.T. di Montichiari e di Brescia in merito alla validità dei contratti di locazione intestati all'esecutato
In data 12 06 2024	il CTU riceveva risposta, mezzo mail, dall'U.T. di Montichiari in merito ai chiarimenti richiesti circa la validità dei contratti
In data 13 06 2024	il CTU presentava istanza di proroga per i nuovi termini per il deposito dell'elaborato peritale
In data 13 06 2024	il CTU riceveva risposta, mezzo pec, dall'U.T. di Brescia in merito ai chiarimenti richiesti circa la validità dei contratti
In data 14 06 2024	On. Giudice dalla procedura concedeva la proroga richiesta
In data 21 06 2024	il CTU richiedeva chiarimenti al Comune di Botticino in merito ad una deliberazione comunale relativa ai lotti oggetto di perizia
In data 28 06 2024	il CTU riceveva risposta, mezzo pec, dal Comune di Botticino in relazione ai quesiti posti
In data 04 07 2024	il CTU eseguiva un terzo sopralluogo presso l'immobile oggetto del pignoramento per la verifica dei sottoservizi esistenti
In data 16 07 2024	il CTU richiedeva chiarimenti al Comune di Botticino in relazione ad una pratica edilizia inerente all'immobile oggetto di perizia
In data 22 07 2024	il CTU riceveva comunicazione dal Custode Giudiziario di non aver ricevuto alcun titolo di occupazione da parte degli attuali occupanti di uno degli immobili oggetto di

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



pignoramento

In data 30 07 2024	il CTU riceveva risposta, mezzo pec, dal Comune di Botticino in relazione ai quesiti posti
In data 31 07 2024	il CTU richiedeva chiarimenti ed integrazioni all'Agenzia delle Entrate di Brescia in merito a dei chiarimenti circa l'occupazione degli immobili
In data 01 08 2024	il CTU riceveva risposta dall'Agenzia delle Entrate in merito ai chiarimenti richiesti
In data 04 09 2024	il CTU riceveva risposta dall'Agenzia delle Entrate in merito ai chiarimenti richiesti
In data 09 09 2024	il CTU trasmetteva telematicamente copia della perizia al tribunale di Brescia completando l'incarico ricevuto.



2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

LOTTO NR. 1 di 4 – Palazzina uffici e capannone

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

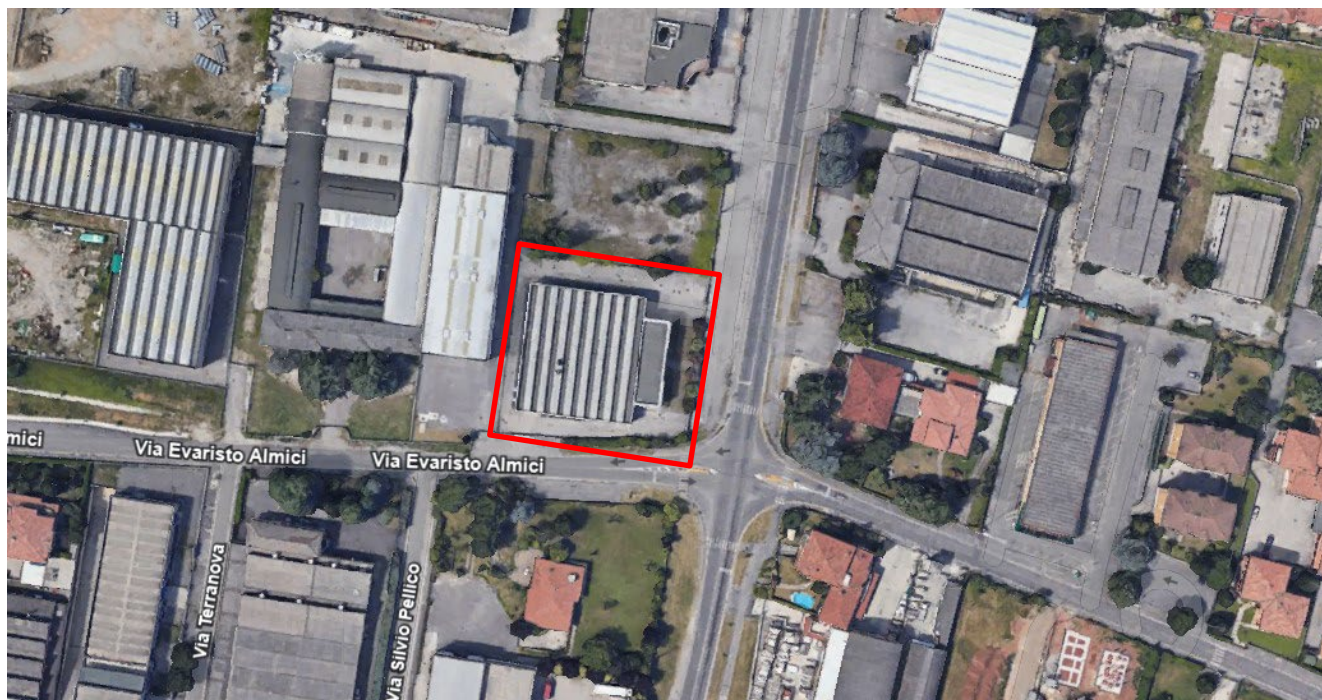
- | | |
|-------------------------------------|-----------------|
| ☐ Provincia | : Brescia |
| ☐ Comune | : Botticino |
| ☐ Via/Piazza | : via Garibaldi |
| ☐ Civico n. | : 50A-B |

Zona

- | | |
|--|--|
| ☒ Urbana | ☐ Centrale |
| | ☐ Semicentrale |
| | ☒ Periferica |

Mappa geografica

via Evaristo Almici angolo via Garibaldi



Fonte Google Earth

Arch. Bruno Gorlani

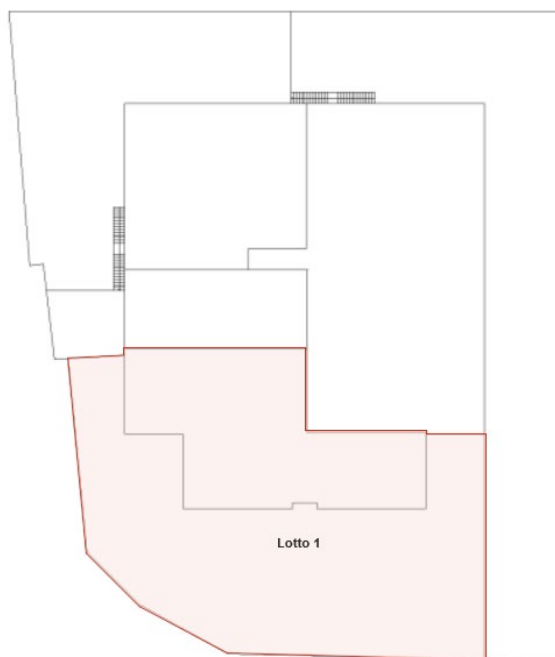
Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com





Fonte Estratto elaborato planimetrico

☐ Destinazione urbanistica dell'immobile

Industriale – Uffici e magazzino/capannone produttivo

Indicare lo stato di conservazione:

☐ nuovo

☒ recente

☐ seminuovo

☐ Tipologia immobiliare

☐ Terreno

☒ Fabbricato

☐ fabbricato storico

☐ fabbricato singolo

☒ Fabbricato composto da palazzina uffici e capannone retrostante

☐ fabbricato rurale

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

☐ Copertura

: in prefabbricato

☐ Divisori tra unità

: cartongesso – zona uffici

: tramezze in mattoni – blocchi in calcestruzzo

☐ Infissi esterni

: in alluminio con vetrocamera tipo facciata continua

☐ Infissi interni

: legno

☐ Pavimenti e rivestimenti

: piastrelle tipo gres – controsoffitto modulare metallico con incorporato sistema di illuminazione – bagni palazzina uffici con rivestimento a parete e a pavimento in mosaico tipo bisazza – Piano primo rustico

☐ Impianto riscaldamento/climatizzazione

: ventilconvettori tipo fan coil e pompe di calore

☐ Impianto sanitario

: recente – piano terra palazzina uffici

Predisposizione (rustico) – piano primo palazzina uffici



- | | |
|--|---|
| ☐ Impianto elettrico | : presente piano terra – piano primo rustico |
| ☐ Finiture esterne | : discrete |
| ☐ N. totale piani | : 2 piani fuori terra |
|
☐ Dimensione |
☐ Piccola
☒ Media
☐ Grande |
|
☐ Caratteri domanda e offerta |
☐ Lato acquirente

☐ Privato
☒ Società
☐ Cooperativa

☐ Lato venditore

☐ Privato
☒ Società
☐ Cooperativa |
|
☐ Fase del mercato immobiliare |
☒ Leggero recupero
☐ Espansione
☐ Contrazione
☐ Recessione |



LOTTO NR. 2 di 4 – Capannone produttivo

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

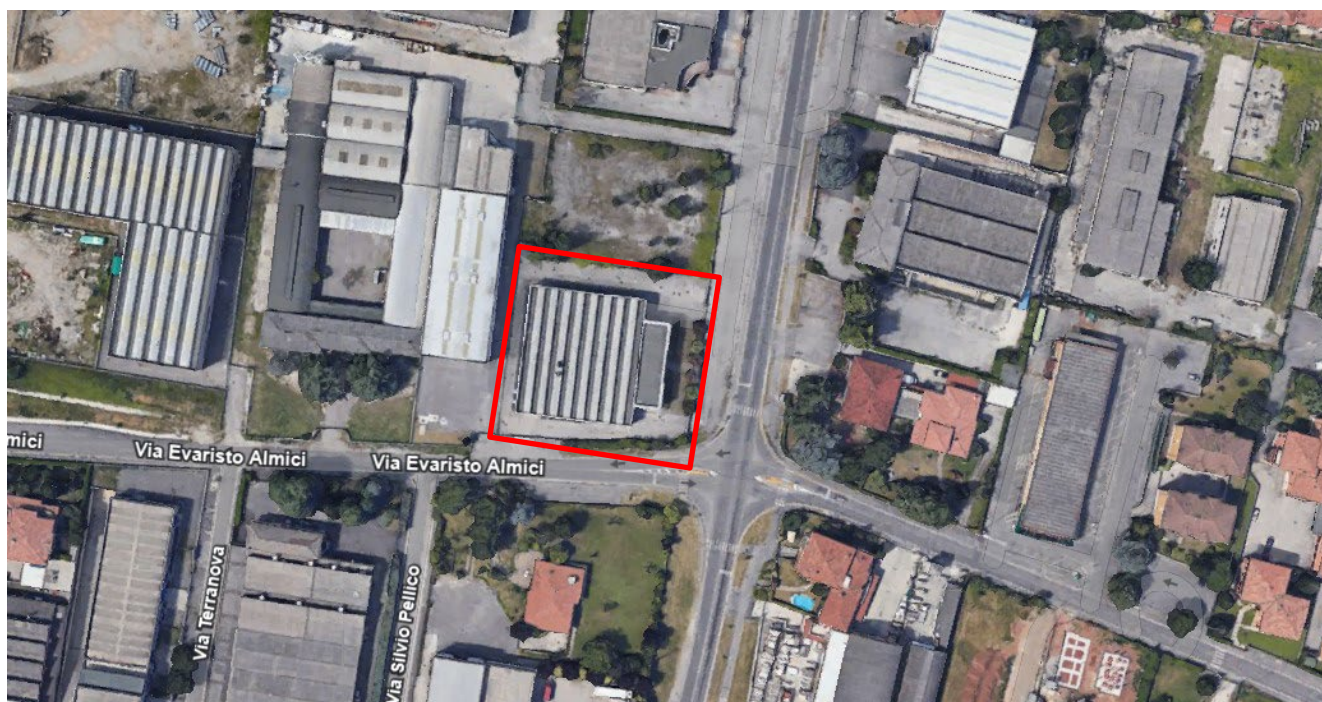
- | | |
|-------------------------------------|-----------------|
| ☐ Provincia | : Brescia |
| ☐ Comune | : Botticino |
| ☐ Via/Piazza | : via Garibaldi |
| ☐ Civico n. | : 50 |

Zona

- | | |
|--|--|
| ☒ Urbana | ☐ Centrale |
| | ☐ Semicentrale |
| | ☒ Periferica |

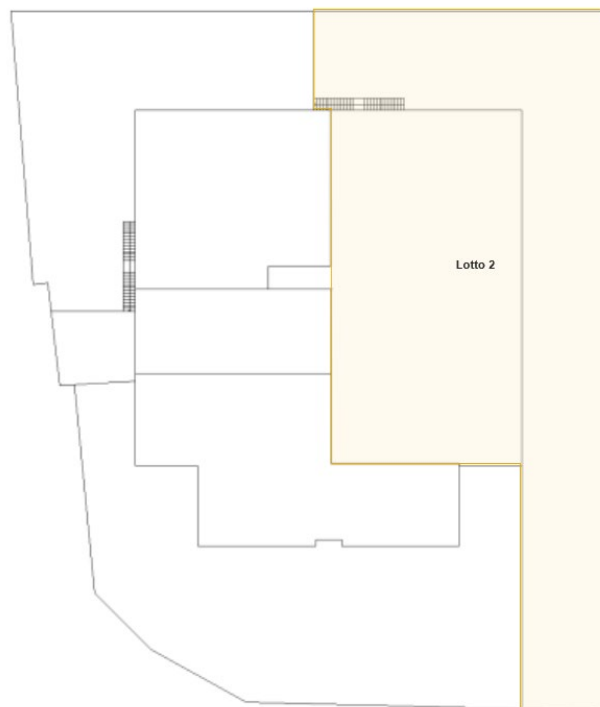
Mappa geografica

via Garibaldi



Fonte Google Earth





Fonte Estratto elaborato planimetrico

☐ Destinazione urbanistica dell'immobile

Magazzino/capannone produttivo

Indicare lo stato di conservazione:

☐ nuovo

☒ recente

☐ seminuovo

☐ Tipologia immobiliare

☐ Terreno

☒ Fabbricato

☐ fabbricato storico

☐ fabbricato singolo

☒ Fabbricato composto da capannone produttivo

☐ fabbricato rurale

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

☐ Copertura	: in tegoli nervati su travi prefabbricate in C.A.
☐ Divisori tra unità	: blocchi di cls
☐ Infissi esterni	: in alluminio
☐ Infissi interni	: tipo porte tamburate
☐ Pavimenti e rivestimenti	: piastrelle– zona capannone e spogliatoi
☐ Impianto riscaldamento	: assente
☐ Impianto sanitario	: presente – zona spogliatoi
☐ Impianto elettrico	: presente
☐ Finiture esterne	: mediocri
☐ N. totale piani	: 1 piano fuori terra

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



- ☐ **Dimensione**
- ☐ Piccola
 - ☐ Media
 - ☒ Grande
- ☐ **Caratteri domanda e offerta**
- ☐ Lato acquirente
 - ☐ Privato
 - ☒ Società
 - ☐ Cooperativa
 - ☐ Lato venditore
 - ☐ Privato
 - ☒ Società
 - ☐ Cooperativa
- ☐ **Fase del mercato immobiliare**
- ☒ Leggero recupero
 - ☐ Espansione
 - ☐ Contrazione
 - ☐ Recessione



LOTTO NR. 3 di 4 – Capannone produttivo

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- | | |
|-------------------------------------|-----------------------|
| ☐ Provincia | : Brescia |
| ☐ Comune | : Botticino |
| ☐ Via/Piazza | : via Evaristo Almici |
| ☐ Civico n. | : 50D |

Zona

- | | |
|--|--|
| ☒ Urbana | ☐ Centrale |
| | ☐ Semicentrale |
| | ☒ Periferica |

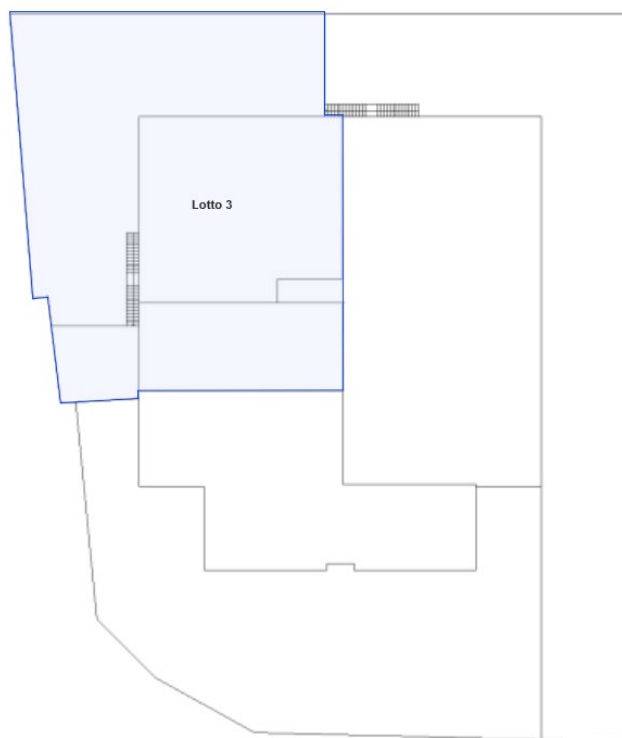
Mappa geografica

via Evaristo Almici angolo via Garibaldi



Fonte Google Earth





Fonte Estratto elaborato planimetrico

☐ Destinazione urbanistica dell'immobile

Magazzino/capannone produttivo

Indicare lo stato di conservazione:

☐ nuovo

☒ recente

☐ seminuovo

☐ Tipologia immobiliare

☐ Terreno

☒ Fabbricato

☐ fabbricato storico

☐ fabbricato singolo

☒ Fabbricato composto da capannone produttivo

☐ fabbricato rurale

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

☐ Copertura

: in tegoli nervati su travi prefabbricate in C.A.

☐ Divisori tra unità

: blocchi di cls

☐ Infissi esterni

: in alluminio, porte REI

☐ Infissi interni

: assenti

☐ Pavimenti e rivestimenti

: pavimentazione industriale

:

☐ Impianto riscaldamento

: assente



- ☐ Impianto sanitario : assente
- ☐ Impianto gas : assente
- ☐ Impianto elettrico : presente
- ☐ Impianto climatizzazione : assente
- ☐ Finiture esterne : discrete
- ☐ N. totale piani : 2 piani – N.1 piano fuori terra e n.1 piano interrato
- ☐ **Dimensione**
- ☐ Piccola
- ☐ Media
- ☒ Grande
- ☐ **Caratteri domanda e offerta**
- ☐ Lato acquirente
- ☒ Privato
- ☒ Società
- ☐ Cooperativa
- ☐ Lato venditore
- ☐ Privato
- ☒ Società
- ☐ Cooperativa
- ☐ **Fase del mercato immobiliare**
- ☒ Leggero recupero
- ☐ Espansione
- ☐ Contrazione
- ☐ Recessione



LOTTO NR. 4 di 4 - Terreno

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- | | |
|-------------------------------------|-----------------|
| ☐ Provincia | : Brescia |
| ☐ Comune | : Botticino |
| ☐ Via/Piazza | : via Garibaldi |
| ☐ Civico n. | : 48 |

Zona

- | | |
|--|--|
| ☒ Urbana | ☐ Centrale |
| | ☐ Semicentrale |
| | ☒ Periferica |

Mappa geografica

via Garibaldi



Fonte Google Earth

- | | |
|---|--|
| ☐ Destinazione urbanistica dell'immobile | Terreno edificabile – Aree produttive raggruppate |
| ☐ Tipologia immobiliare | ☒ Terreno |
| | ☐ Fabbricato |
| | ☐ fabbricato storico |
| | ☐ fabbricato singolo |
| | ☐ Fabbricato composto da capannone produttivo |
| | ☐ fabbricato rurale |
| ☐ Caratteri domanda e offerta | ☐ Lato acquirente |
| | ☒ Privato |
| | ☒ Società |



- | | | |
|---|--|---|
| ☐ Fase del mercato immobiliare | ☐ Lato venditore | ☐ Cooperativa |
| | ☒ Leggero recupero | ☐ Privato |
| | ☐ Espansione | ☒ Società |
| | ☐ Contrazione | ☐ Cooperativa |
| | ☐ Recessione | |

3. DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

DESCRIZIONE IMMOBILI

Le unità oggetto di valutazione sono parte di un compendio produttivo, situato nella zona industriale del Comune di Botticino di Sera.

Il compendio, come da pratiche edilizie, risulta essere di recente costruzione (circa 2003) ed è costituito da un capannone produttivo ed adiacente palazzina destinata agli uffici.

Il capannone è caratterizzato da una struttura prefabbricata in travi e pilastri in C.A e tamponamenti esterni anch'essi di tipo prefabbricato. La palazzina uffici invece è un edificio di due piani fuori terra, anch'esso con struttura prefabbricata con facciate di tipo continuo.

Adiacente al lotto edificato è inoltre presente un terreno edificabile con destinazione produttiva e direzionale, come da art. 47 delle NTA vigenti del PGT del Comune di Botticino.

Attualmente il terreno ha un Indice di edificabilità fondiaria di 0,70 mq/mq.

Il complesso è stato suddiviso in quattro lotti, ciascuno dei quali presenta un accesso indipendente.

LOTTO NR. 1 di 4 – Palazzina uffici e porzione di capannone produttivo

L'unità oggetto della presente valutazione è situata all'angolo tra via Garibaldi e via Evaristo Almici, nel Comune di Botticino, in un ambito produttivo "D1.2 – Aree produttive raggruppate – art. 47" (piano delle regole tav. V_PR 01 Sud).

Il lotto è costituito dalla palazzina uffici e da una porzione del fabbricato produttivo retrostante.

L'accesso al lotto avviene sia dalla contro strada adiacente a via Garibaldi, sia da via Evaristo Almici.

Su via Garibaldi sono presenti due ingressi: uno carrabile ed uno pedonale, che conduce direttamente alla palazzina degli uffici. Il secondo accesso, su via Evaristo Almici, è solo carrabile e consente l'accesso alla parte di capannone facente parte del lotto in oggetto.

Per facilitare la descrizione dell'immobile, esso viene suddiviso concettualmente in due aree:

- **AREA A:** la palazzina uffici
- **AREA B:** la porzione di capannone connessa agli uffici.

AREA A – Palazzina uffici

L'edificio ospitante gli uffici è costituito da due piani fuori terra: il piano terra, attualmente occupato, ed il piano primo che, ad oggi, si presenta finito al rustico.

L'edificio ha una struttura portante prefabbricata in C.A.P. Le facciate sono realizzate mediante un sistema di tipo facciata continua, realizzata con tamponamenti perimetrali anch'essi in C.A.P prefabbricati, chiusi da serramenti in alluminio a taglio termico.



Il piano terra, completamente finito ed arredato, è così distribuito: hall d'ingresso che affaccia direttamente sul corridoio distributivo e prospiciente alla scalinata di accesso al secondo piano.

Tale corridoio conduce a destra: alla sala riunioni, ad un ufficio, ad una piccola cucina/zona pranzo ed a un primo servizio igienico, comprensivo di antibagno. A sinistra, invece, lo stesso corridoio conduce ad un disbrigo che collega tra loro (in senso antiorario): un secondo servizio igienico con relativo antibagno, un secondo ufficio/deposito ed infine ad una terza stanza che ospita una serie di postazioni computer e dei macchinari. Quest'ultima stanza è collegata direttamente alla hall di ingresso.

Le pareti interne sono tutte in cartongesso, con porte a battente a filo muro. Tutto il piano presenta una pavimentazione in gres, mentre i servizi sono rivestiti a mosaico. Su tutto il piano, ad eccezione dei bagni, è presente un controsoffitto modulare metallico con annesso sistema di illuminazione.

È presente un impianto di condizionamento a pompa di calore e ventilconvettori tipo fan coil con installazione a pavimento (uno per ogni stanza), mentre nei bagni sono installati dei boiler per la produzione di acqua calda. Attualmente solo il piano degli uffici risulta autonomo dal punto di vista dell'impianto elettrico, essendo presente un contatore elettrico di pertinenza, posto sul confine nord della proprietà.

La scala, il cui sottoscala ospita un vano tecnico, è posta centralmente al piano e consente l'accesso al piano primo.

Tutto il piano primo è ad oggi finito al rustico, ad eccezione dei due servizi presenti, che risultano finiti con una pavimentazione in mattonelle di gres e un rivestimento murario in ceramica. Non sono tuttavia presenti i sanitari, di cui sono state realizzate soltanto le predisposizioni.

Sul piano è presente inoltre l'accesso ad un secondo vano scala, che connette il piano primo al cortile esterno.

AREA B – Porzione di capannone

Trattasi di una porzione del grande capannone produttivo adiacente alla palazzina degli uffici.

Attualmente l'accesso a tale porzione avviene in due modi: il primo dall'accesso carrabile su via Evaristo Almici, il secondo, invece, direttamente dal lotto 2, di cui tale porzione è confinante.

La porzione facente parte del lotto 1 è costituita da due ambienti, tra loro separati da una divisoria in blocchi di cls. Il primo ambiente è attualmente adibito a deposito/magazzino, in cui sono attualmente presenti una serie di scaffalature e tavoli da lavoro. Il secondo ambiente, assimilabile ad un disbrigo, invece ha la funzione di archivio: lungo le pareti sono infatti collocate una serie di armadiature per l'archiviazione dei documenti. Attualmente, tale ambiente corrisponde al corridoio che collega questa porzione di lotto 1 al lotto 2 ed al lotto 3.

Il capannone produttivo ha una struttura prefabbricata, composta da travi a I, tegoli, pilastri in C.A e tamponamenti esterni in c.a. prefabbricato con finitura esterna tipo graniglia di marmo. Le pareti esterne presentano ampie porzioni finestrate, con serramenti in alluminio che consentono un'ottima illuminazione naturale.

La struttura della copertura è rivestita in pannelli rigidi coibentati.

Internamente le pareti sono tinteggiate, mentre la pavimentazione è in piastrelle tipo gres. Non è presente un sistema di riscaldamento, è presente tuttavia un boiler per la produzione di acqua calda. L'impianto di illuminazione è costituito da plafoniere a soffitto (nella parte di deposito/magazzino) e a muro nella parte dell'archivio. È presente un quadro elettrico che consente la regolazione dell'impianto elettrico per tale porzione di capannone.

Si specifica che al fine di consentire l'accesso alla porzione di capannone produttivo, si rende necessario provvedere al ripristino dell'apertura al piano terra, oggi chiusa, a collegamento tra il capannone e la palazzina uffici.

Va evidenziato che, tra i vari lotti, vi è una promiscuità di impianti, come per esempio la rete idrica passante tra il lotto 1 e 2, o l'impianto anti incendio la cui tubazione è attualmente a servizio di tutto il complesso produttivo. Pertanto ciascun acquirente dovrà provvedere a rendere autonomi gli impianti della proprietà acquistata.

Va inoltre precisato che i contatori sono situati sul lato nord del terreno (lotto 4) e quindi gli allacci impiantistici a servizio del fabbricato produttivo (lotto 1, 2, 3) attraversano il lotto 4, così come il piccolo fabbricato adibito a centrale antincendio, sempre posto nel lotto 4 a nord est dell'immobile.

La vendita distinta dei lotti comporterà quindi la creazione di una servitù di passaggio dei suddetti servizi sino ai lavori che ogni acquirente dovrà sostenere per rendere l'impiantistica autonoma.

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



Identificazione catastale☐ Comune Censuario: Botticino☐ Tipologia Catasto☐ Identificativo☐ Terreni☒ Fabbricati☐ Foglio: 34☐ Particella: 172☐ Subalterno: 1**Confini****Consistenza**☐ Rilievo

Come da elaborato planimetrico da nord in senso orario: mapp. 172 sub 03, mapp. 172 sub 02, via Garibaldi, via Evaristo Almici

☐ Interno ed esterno☐ Solo esterno☒ Solo interno☒ Diretto in loco☐ Collaboratore☒ Data del sopralluogo:

26/03/2024

☒ Desunto graficamente da:☒ Planimetria catastale☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)☐ Elaborato grafico (generico)**Punto B Identificazione pregressa dei Beni, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima****Criterio di misurazione**☒ SEL - Superficie Esterna Lorda☐ SIL - Superficie Interna Lorda☐ SIN - Superficie Interna Netta**Calcolo superfici di proprietà**

Calcolo Superficie Commerciale			
	mq	% di valutazione	mq commerciali
Sub. 1 Uffici	201,00	1,00	201,00
sub. 1 Uffici rustico	190,00	0,80	152,00
sub.1 Capannone	170,00	0,66	112,20
Corte esclusiva	765,00	0,05	38,25
	TOTALE in mq		351,45

L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione☐ Livello di piano Ufficio palazzina su due piani con porzione di capannone al piano terra☐ N. servizi 2 ufficio palazzina piano terra,
2 ufficio palazzina piano primo – al rustico - solo attacchi☒ W.C.☒ Lavabo☐ Bidet☐ Doccia☐ Vasca**Arch. Bruno Gorlani**

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.itWeb: www.archgorlani.com

☐ Vetustà dei bagni (circa 20 anni)

Impianti in dotazione

☐ Riscaldamento **X** Presente:

Palazzina uffici piano terra
Se presente indicare la tipologia

☐ Centralizzato

X Autonomo

Alimentazione:

☐ metano

☐ gas propano liquido

☐ olio combustibile

☐ elettrico

X pompa di calore - solo piano terra

☐ radiatori

X termoconvettori

☐ altro

X Presente

X Assente al piano 1°

Se presente indicare se

☐ Totale

X Parziale

☐ Presente

X Assente

X Presente

Vetustà (anni) circa 20

X Assente al piano 1°

X Presente

Vetustà (anni) circa 20

X Assente piano 1°

☐ Elementi radianti

☐ Condizionamento

☐ Solare termico (produzione acqua calda)

☐ Elettrico

☐ Idraulico

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



- | | |
|--|---|
| ☐ Manutenzione fabbricato | ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo |
| ☐ Manutenzione unità immobiliare | ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo |
| ☐ Classe energetica | ☒ Classe desunta dall'ACE
☒ C. |
|
 | |
| ☐ Esposizione prevalente dell'immobile | ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo |
|
 | |
| ☐ Luminosità dell'immobile | ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo |
|
 | |
| ☐ Panoramicità dell'immobile | ☒ Minimo
☐ Medio
☐ Massimo |
|
 | |
| ☐ Funzionalità dell'immobile | ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo |
|
 | |
| ☐ Finiture dell'immobile | ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo |

LOTTO NR. 2 di 4 – Porzione di capannone produttivo

L'unità oggetto della presente valutazione è situata su via Garibaldi 50, nel Comune di Botticino, in un ambito produttivo "D1.2 – Aree produttive raggruppate – art. 47" (piano delle regole tav. V_PR 01 Sud).

Il lotto è costituito da una porzione del più ampio fabbricato produttivo e dalla relativa corte di pertinenza, attualmente corrispondente al sub. 02.

L'accesso al lotto avviene dalla contro strada adiacente a via Garibaldi.

Su via Garibaldi è presente un primo ingresso carrabile, che conduce direttamente alla corte esclusiva posta ad est.

Attualmente l'accesso a tale porzione avviene da tre ingressi posti sulla facciata nord. Due di questi accessi sono pedonali: il primo consente l'ingresso diretto alla sala di produzione, l'ultimo invece agli spogliatoi. E le aperture sono costituite da porte REI. La terza entrata, quella centrale, invece è costituita da un portone di tipo industriale.

La porzione di capannone facente parte del lotto 2 è costituita da una grande sala produttiva sulla quale affaccia il blocco dei servizi e degli spogliatoi. Quest'ultimo, diviso in spogliatoi maschili e femminili, è costituito da una prima stanza adibita a ripostiglio. Gli spogliatoi si dividono in due blocchi (uno maschile ed uno

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



femminile), ciascuno composto dalla zona dei servizi igienici (due per blocco), dalla zona doccia (due per blocco) e dallo spogliatoio.

All'interno della sala produttiva, sulla parete sud, è installato un accumulatore per impianti di refrigerazione.

Il capannone produttivo ha una struttura prefabbricata, composta da travi a I, tegoli, pilastri in C.A. e tamponamenti esterni in c.a. prefabbricato con finitura esterna tipo graniglia di marmo. Le pareti esterne presentano ampie porzioni finestrate, con serramenti in alluminio, garantendo un'ottima illuminazione naturale agli ambienti.

La struttura della copertura è rivestita in pannelli rigidi coibentati.

Internamente le pareti sono tinteggiate, mentre la pavimentazione è in piastrelle tipo gres. Non è presente un sistema di riscaldamento, è presente tuttavia un boiler per la produzione di acqua calda in ciascuno degli spogliatoi. L'impianto di illuminazione è costituito da plafoniere a soffitto nella parte della sala produttiva e a muro nella parte degli spogliatoi. È presente un quadro elettrico che consente la regolazione dell'impianto elettrico per tale porzione di capannone.

Va evidenziato che, tra i vari lotti, vi è una promiscuità di impianti, come per esempio la rete idrica passante tra il lotto 1 e 2, o l'impianto anti incendio la cui tubazione è attualmente a servizio di tutto il complesso produttivo.

Pertanto ciascun acquirente dovrà provvedere a rendere autonomi gli impianti della proprietà acquistata.

Va inoltre precisato che i contatori sono situati sul lato nord del terreno (lotto 4) e quindi gli allacci impiantistici a servizio del fabbricato produttivo (lotto 1, 2, 3) attraversano il lotto 4, così come il piccolo fabbricato adibito a centrale antincendio, sempre posto nel lotto 4 a nord est dell'immobile.

La vendita distinta dei lotti comporterà quindi la creazione di una servitù di passaggio dei suddetti servizi sino ai lavori che ogni acquirente dovrà sostenere per rendere l'impiantistica autonoma.

Identificazione catastale

☐ Comune Censuario: Botticino

☐ Tipologia Catasto

☐ Terreni

☒ Fabbricati

☐ Identificativo

☐ Foglio: 34

☐ Particella: 172

☐ Subalterno: 02

Confini

Come da elaborato planimetrico da nord in senso orario:
part. 310, Via Garibaldi, part. 172 sub 01, part. 172 sub 03,
part. 172 sub 04, altra proprietà.

Consistenza

☐ Rilievo

☐ Interno ed esterno

☐ Solo esterno

☒ Solo interno

☒ Diretto in loco

☐ Collaboratore

☒ Data del sopralluogo:

26/03/2024

☒ Desunto graficamente da:

☒ Planimetria catastale

☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

☐ Elaborato grafico (generico)

Punto B Identificazione pregressa dei Beni, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



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

Calcolo superfici di proprietà

Calcolo Superficie Commerciale			
	<i>mq</i>	<i>% di valutazione</i>	<i>mq commerciali</i>
Sub. 2	686,00	1,00	686,00
Corte esclusiva	790,00	0,05	39,50
TOTALE in mq			725,50

L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- ☐ Livello di piano Porzione di capannone al piano terra
- ☐ N. servizi Blocco servizi maschili/femminili zona spogliatoi
- ☒ W.C. (2 WC uomo, 2 WC alla turca donna)
- ☒ Lavabo (1 lavabo uomo, 1 lavabo donna)
- ☐ Bidet
- ☒ Doccia (2 docce uomo, 2 docce donna)
- ☐ Vasca
- ☐ Vetustà dei bagni: circa 20 anni

Impianti in dotazione

- ☐ Riscaldamento ☒ Assente:
☐ Presente: Se presente indicare la tipologia
- ☐ Solare termico (produzione acqua calda) ☐ Presente
☒ Assente
- ☐ Elettrico ☒ Presente Vetustà (anni) circa 20
☐ Assente
- ☐ Idraulico ☒ Presente Vetustà (anni) circa 20
☐ Assente
- ☐ **Manutenzione fabbricato** ☐ Minimo
☒ Medio
- ☐ **Manutenzione unità immobiliare** ☐ Massimo
☐ Minimo
☒ Medio
- ☐ **Classe energetica** ☐ Massimo
☒ Classe desunta dall'ACE ☒ C
- ☐ **Esposizione prevalente dell'immobile** ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.itWeb: www.archgorlani.com

☐ Luminosità dell'immobile	☐ Minimo ☒ Medio ☐ Massimo
☐ Panoramicità dell'immobile	☒ Minimo ☐ Medio ☐ Massimo
☐ Funzionalità dell'immobile	☐ Minimo ☒ Medio ☐ Massimo
☐ Finiture dell'immobile	☐ Minimo ☒ Medio ☐ Massimo

LOTTO NR. 3 di 4 – Porzione di capannone produttivo

L'unità oggetto della presente valutazione è situata in via Evaristo Almici, nel Comune di Botticino, in un ambito produttivo "D1.2 – Aree produttive raggruppate – art. 47" (piano delle regole tav. V_PR 01 Sud).

Il lotto è composto dalla porzione del capannone produttivo del piano terra corrispondente al sub.03 e sub 04, da tutto il piano interrato e dalle rispettive corti esclusive dei due subalterni di cui è composto.

L'ingresso al lotto avviene dall'accesso carrabile posto su via Evaristo Almici, direttamente sulla corte esclusiva.

L'accesso agli spazi adibiti a magazzino siti al piano terra avviene mediante tre aperture poste sulla facciata sud del capannone, due pedonali costituite da porte REI, mentre la terza da un portone di tipo industriale.

Il lotto è così organizzato:

Piano terra:

- Ambiente principale costituito da un grande magazzino, attualmente occupato ed utilizzato come deposito di materiali edili di varia natura e rifiuti derivanti da demolizioni;
- Blocco montacarichi e scale di collegamento con il piano interrato.
Si specifica che l'impianto del montacarichi non è installato. Inoltre si segnala che sia il vano del montacarichi che il vano scala risultano attualmente chiusi, essendo presente la predisposizione dei ferri per una successiva gettata di cls.
- Locale compressori che ad oggi risulta privo degli impianti.

Piano interrato:

- Unico ambiente ad oggi adibito a deposito, il cui accesso è al momento consentito solo mediante la scala esterna, posta nella corte esclusiva sud. Attualmente il piano risulta parzialmente occupato nel lato nord da una serie di scaffalature e da macchinari e rimanenze connesse alla precedente attività del calzificio.
- Blocco montacarichi (con relativo locale tecnico) e vano scale di collegamento con il piano primo.
Si specifica l'impianto del montacarichi non è presente. Inoltre si segnala che sia il vano del montacarichi che il vano scala risultano attualmente chiusi, essendo presenti le predisposizioni dei ferri per una successiva gettata di cls. Il vano scala, inoltre, è attualmente occupato, per una parte della rampa, da puntelli a sostegno del solaio di chiusura provvisorio.

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



Il capannone produttivo ha una struttura prefabbricata, composta da travi a I, tegoli, pilastri in C.A e tamponamenti esterni in c.a. prefabbricato con finitura esterna tipo graniglia di marmo. Le pareti esterne presentano ampie porzioni finestrate, con serramenti in alluminio che consentono un'ottima illuminazione naturale.

La struttura della copertura è rivestita in pannelli rigidi coibentati.

Internamente le pareti sono tinteggiate, mentre la pavimentazione è di tipo industriale in cls. Non è presente un sistema di riscaldamento. L'impianto di illuminazione è costituito da plafoniere a soffitto, sia al piano terra che al piano interrato. È presente un quadro elettrico che consente la regolazione dell'impianto elettrico per tale porzione di capannone.

Va evidenziato che, tra i vari lotti, vi è una promiscuità di impianti, come per esempio la rete idrica passante tra il lotto 1 e 2, o l'impianto anti incendio la cui tubazione è attualmente a servizio di tutto il complesso produttivo.

Pertanto ciascun acquirente dovrà provvedere a rendere autonomi gli impianti della proprietà acquistata.

Va inoltre precisato che i contatori sono situati sul lato nord del terreno (lotto 4) e quindi gli allacci impiantistici a servizio del fabbricato produttivo (lotto 1, 2, 3) attraversano il lotto 4, così come il piccolo fabbricato adibito a centrale antincendio, sempre posto nel lotto 4 a nord est dell'immobile.

La vendita distinta dei lotti comporterà quindi la creazione di una servitù di passaggio dei suddetti servizi sino ai lavori che ogni acquirente dovrà sostenere per rendere l'impiantistica autonoma.

Identificazione catastale

☐ Comune Censuario: Botticino

☐ Tipologia Catasto

☐ Terreni

☒ Fabbricati

☐ Identificativo

☐ Foglio: 34

☐ Particella: 172

☐ Subalterno: 03

☐ Foglio: 34

☐ Particella: 172

☐ Subalterno: 04

Confini

Come da elaborato planimetrico da nord in senso orario:
mapp. 171, mapp. 172 sub 02, mapp. 172 sub 01, via
Evaristo Almici.

Consistenza

☐ Rilievo

☐ Interno ed esterno

☐ Solo esterno

☒ Solo interno

☒ Diretto in loco

☐ Collaboratore

☒ Data del sopralluogo:

26/03/2024

☒ Desunto graficamente da:

☒ Planimetria catastale

☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

☐ Elaborato grafico (generico)



Punto B Identificazione pregressa dei Beni, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima

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

Calcolo superfici di proprietà

Calcolo Superficie Commerciale			
	<i>mq</i>	<i>% di valutazione</i>	<i>mq commerciali</i>
Sub 3-4 Piano terra	495,00	1,00	495,00
Piano interrato	760,00	0,40	304,00
Cavedio	180,00	0,15	27,00
Corte esclusiva	560,00	0,05	28,00
TOTALE in mq			854,00

L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- ☐ Livello di piano Porzione di capannone al piano terra
- ☐ N. servizi Assenti

Impianti in dotazione

- ☐ Condizionamento ☐ Presente
☒ Assente
 Se presente indicare se
☐ Totale
☐ Parziale
- ☐ Solare termico (produzione acqua calda) ☐ Presente
☒ Assente
- ☐ Elettrico ☒ Presente Vetustà (anni) circa 20
☐ Assente
- ☐ Idraulico ☐ Presente Vetustà (anni) circa 20
☒ Assente
- ☐ **Manutenzione fabbricato** ☐ Minimo
☒ Medio
- ☐ **Manutenzione unità immobiliare** ☐ Massimo
☐ Minimo
☒ Medio
- ☐ **Classe energetica** ☐ Massimo
☒ Classe desunta dall'ACE
☒ APE non reperita.
- ☐ **Esposizione prevalente dell'immobile** ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo
- ☐ **Luminosità dell'immobile** ☐ Minimo

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



- | | |
|--|--|
| | ☒ Medio |
| | ☐ Massimo |
| ☐ Panoramicità dell'immobile | ☒ Minimo |
| | ☐ Medio |
| | ☐ Massimo |
| ☐ Funzionalità dell'immobile | ☐ Minimo |
| | ☒ Medio |
| | ☐ Massimo |
| ☐ Finiture dell'immobile | ☐ Minimo |
| | ☒ Medio |
| | ☐ Massimo |

LOTTO NR. 4 di 4 – Terreni

L'area in oggetto consiste in un terreno agricolo (mapp. 310) che al momento del sopralluogo risultava pianeggiante.

Il mapp.310 confina a nord con una strada privata, ad est con la contro strada parallela a via Garibaldi a sud con il mapp. 172 (dove è locato lo stabilimento produttivo oggetto dell'esecuzione), mentre ad ovest con un altro stabilimento produttivo.

Il terreno, al momento del sopralluogo, si presentava in stato di abbandono con la vegetazione incolta ed ospita una "cabina" per l'impianti di antincendio del fabbricato confinante.

Va evidenziato che, tra i vari lotti, vi è una promiscuità di impianti, come per esempio la rete idrica passante tra il lotto 1 e 2, o l'impianto anti incendio la cui tubazione è attualmente a servizio di tutto il complesso produttivo.

Pertanto ciascun acquirente dovrà provvedere a rendere autonomi gli impianti della proprietà acquistata.

Va inoltre precisato che i contatori sono situati sul lato nord del terreno (lotto 4) e quindi gli allacci impiantistici a servizio del fabbricato produttivo (lotto 1, 2, 3) attraversano il lotto 4, così come il piccolo fabbricato adibito a centrale antincendio, sempre posto nel lotto 4 a nord est dell'immobile.

La vendita distinta dei lotti comporterà quindi la creazione di una servitù di passaggio dei suddetti servizi sino ai lavori che ogni acquirente dovrà sostenere per rendere l'impiantistica autonoma.

Identificazione catastale

- ☐ Comune Censuario: Botticino
☐ Tipologia Catasto

☒ Terreni

☐ Fabbricati

☐ Foglio: 34

- ☐ Identificativo
(Terreno)

☐ Particella: 310

Confini

Come estratto mappa

A nord mapp. 206 strada privata, ad est contro-strada via Giovanni XXIII, a sud affaccio su mapp. 172 oggetto di

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



procedura, ad ovest su mapp.308 e mapp.188
corrispondenti alla corte di pertinenza del fabbricato
produttivo adiacente.

Consistenza

- ☒ Diretto in loco ☒ Collaboratore
- ☒ Data del sopralluogo: 26/03/2024
- ☒ Desunto graficamente da: ☐ Planimetria catastale
☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
☒ Estratto Mappa

Calcolo superfici di proprietà

Calcolo Superficie Commerciale					
	mq	% di valutazione	mq commerciali	Indice edificatorio	Edificabilità
Area edificabile Produttivo	2300,00	1,00	2 300,00	0,70	1610,00
Terreno pertinenziale	7,00%	0,07	161,00		
	TOTALE in mq		2 300,00	TOTALE mq slp	1 771,00

La superficie è stata desunta dalla visura catastale

4. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**4.1 LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA****Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

- ☒ Fabbricato successivo 01/09/1967
- ☐ Fabbricato anteriore 01/09/1967 (come si evince dalla provenienza dell'immobile)
- ☐ Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967
- ☐ Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli autorizzativi esaminati

- ☒ C.E. n.21/03 rilasciata in data 14/03/2003 per P.E. n. 10560-2002 con domanda presentata in data 09/10/2002 prot.n.15090 per domanda di Concessione/Autorizzazione Edilizia per nuova costruzione produttiva Corpo A-B
- ☒ DIA n. 10560/B prot. n. 17913 del 06/12/2004 per opere in variante alla C.E. n.21/03
- ☒ DIA VVF n.18494 prot.n.6287 del 29/03/2011 per conformità delle opere C.E. n.21/03 ai fini del rilascio del certificato di prevenzione incendi
- ☒ Certificato di collaudo statico di struttura n. 25/03 del 30/11/2009 per P.E. n.10560
- ☒ Permesso di Costruire Oneroso n.42/2004 del 12/11/2004 P.E. n.10874 per l'intervento di nuova recinzione

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.itWeb: www.archgorlani.com

e copertura del canale

- ☒ DIA n.10874/B/2005 prot.n.4535 del 23/05/2005 per opere in variante alla C.E. n. 42/04
- ☒ Certificato di Agibilità n.01/2011 prot.n.12877 del 24/08/2001 per le pratiche edilizie C.E. n.21 del 14/03/2004, PDC n. 42 del 12/11/2004, DIA prot.17913 del 06/12/2004 e DIA prot.n.4535 del 23/03/2005.
- ☒ CILA prot.001605 del 01/02/2016 per lavori di manutenzione straordinaria e modifica dei prospetti in edificio produttivo
- ☒ CILA in variante prot. invio c-b091-58543 del 04/03/2016 per opere in variante alla CILA del 01/02/2016
- ☒ CILA prot.0027807/2023 del 22/12/2023 per frazionamento del capannone esistente in n.4 lotti.
- ☒ Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 11/04/2024 per “Esame, discussione e votazione alle osservazioni pervenute alla variante generale n.3 al vigente piano di governo del territorio (PGT). Approvazione della variante generale n. 3 al vigente PGT, ai sensi dell’art. 13 della L.R. 12/2005 e s.m.i.”

☐ Convenzione urbanistico-edilizia: ASSENTE

Situazione urbanistica

- ☐ Strumento urbanistico ☒ Vigente: PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO var. gen. n. 2
☐ Adottato
- ☐ Convenzione Urbanistica ☒ No
☐ Si
- ☐ Cessioni diritti edificatori ☒ No
☐ Si, se Si inserire gli estremi dell’atto
- ☐ Vincoli urbanistici ☐ No
☒ Si –
Fascia di rispetto Reticolo Idrico (V3_DP QP 01 Sud – Doc. di Piano)
Area ad elevata vulnerabilità degli acquiferi /
Area potenzialmente allagabile localmente per eventi meteorici
a carattere eccezionale e con bassi valori di velocità della corrente
e del tirante idrico (Carta di Sintesi_Tav.1_settore SUD – PGT)

Inoltre, in relazione all’intero complesso oggetto di perizia, come da comunicazione con il Comune di Botticino avente prot. n.0014728/2024 del 28/06/2024, in allegato alla presente perizia, si riporta che:

[...] in Comune di Botticino è attualmente vigente (e vige) il Piano di Governo del Territorio (PGT) costituito dalla Variante Generale N. 2 approvata “ex-L.R.12/2005” con la Deliberazione Consiglio Comunale N. 44 del 14 novembre 2018 (diventa efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, Serie Avvisi e Concorsi, N. 8 del 20 febbraio 2019). Detto PGT, per l’art. 47 delle Norme Tecniche d’Attuazione (NTA) in termini di destinazioni d’uso ammesse, prevede quanto riportato nel successivo prospetto [...]

Con la Deliberazione Consiglio Comunale N. 9 dell’11 aprile 2024, “Esame, discussione e votazione alle osservazioni pervenute alla Variante Generale N. 3 al vigente Piano di Governo del Territorio (PGT). Approvazione della Variante Generale N. 3 al vigente PGT, ai sensi dell’art. 13 della L.R. 12/2005 e s.m.i.” (allegata alla presente, per farne parte integrante e sostanziale), è stata approvata la suddetta variante al vigente PGT, precedentemente adottata con la Deliberazione Consiglio Comunale N. 56 del 28 settembre 2023. Attualmente, la predetta variante generale non è stata ancora pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL), per cui ai sensi del comma 11 dell’art. 13 della L.R. 12/2005 gli atti della medesima non hanno acquistato efficacia: vale, pertanto, quanto stabilito dal comma 12 del predetto art. 13 in ordine alle misure di salvaguardia.

Tuttavia, l’art. 47 delle Norme Tecniche d’Attuazione (NTA) della suddetta variante adottata “ex-D.C.C.56/2023”, in termini di destinazioni d’uso ammesse, prevede quanto riportato nel successivo prospetto

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



[...]

Nella stessa comunicazione, si specifica altresì che la convenzione urbanistica in bozza allegata alla Deliberazione Consiglio Comunale n. 35 del 30/09/2022 non è mai stata perfezionata e che inoltre “[...] non risultano in essere ulteriori vincoli (rispetto a quelli previsti dagli strumenti urbanistici generali vigente e adottato) e/o convenzioni sottoscritte con il proprietario (o con l’eventuale avente titolo di godimento) degli immobili indicati nel protocollo 14160/2024 di cui sopra.”

LOTTO NR. 1 di 4 – Palazzina uffici e capannone

Situazione urbanistica fg. 34 mapp.172

Come da Certificato di destinazione urbanistica ricevuto in data 30/05/2024 con prot. n. 0012230/2024 Pratica numero 2024/URB/019, in allegato, il seguente lotto ricade nella seguente zona:

VIGENTE:

Azzonamento di PGT: in zona D1.2: Aree produttive raggruppate (art.47 delle NTA del PGT)

Sensibilità Paesistica: in zona in Classe 1: Classe molto bassa (Art.82 delle NTA del PGT)

Vincoli e tutele: in zona in assenza di vincoli

VARIANTE AL PGT APPROVATA CON LA D.C.C. 9/2024

Azzonamento di PGT: in zona D1.2: Aree produttive raggruppate (art.47 delle NTA del PGT)

Sensibilità Paesistica: in zona in Classe 1: Classe molto bassa (Art.82 delle NTA del PGT)

Vincoli e tutele: in zona in assenza di vincoli

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto *Arch. Bruno Gorlani*, iscritto all’Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l’Ufficio Tecnico Comunale di Botticino ed in base a quanto rilevato in loco con la presente

DICHIARA

Si fa presente che per tale verifica sono stati presi in considerazione gli elaborati grafici allegati alla CILA prot.0027807/2023 del 22/12/2023 per frazionamento del capannone esistente in n.4 lotti, in quanto ultimo titolo edilizio depositato.

Tuttavia, a seguito di analisi dello stesso titolo, si evidenzia che sono emerse una serie di imprecisioni, le più rilevanti sono le seguenti:

- Nel modulo di comunicazione della CILA non viene indicata una data di inizio lavori, in quanto *CILA con richiesta contestuale di atti presupposti*;
- Non si specifica tuttavia quali siano gli atti di assenso presupposti;
- Negli elaborati grafici allegati alla pratica lo stato dei luoghi rappresentato non corrisponde a quanto effettivamente rilevato;
- Vi è un’incongruenza tra quanto indicato negli elaborati grafici e quanto indicato nella relazione tecnica. Nella relazione viene infatti indicato che *“l’intervento consiste nel frazionamento del capannone esistente in n. 4 lotti per permettere una migliore proposta di vendita alle aste, eventuali oneri verranno pagati da nuovi proprietari ogni qual volta che il lotto verrà venduto”*. Tuttavia, nello stato di progetto vengono rappresentati degli interventi che non risultano essere stati eseguiti

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



coerentemente rispetto a quanto raffigurato.

In data 16/07/2024, come da comunicazione inviata dal sottoscritto con prot. n. 16.103/2024, sono stati richiesti chiarimenti al Comune di Botticino in merito alle imprecisioni di cui sopra, nella fattispecie è stato richiesto:

- Chiarimenti in merito alla validità della sopraccitata pratica, ovvero se sia da considerarsi ancora in essere o meno;
- Integrazione dell'eventuale documentazione mancante a corredo della pratica;
- Come poter procedere in caso di presentazione di sanatoria per le difformità riscontrate, vista l'assenza di una data di inizio lavori e conseguente pratica di fine lavori.

In data 30/07/2024, con prot. n. 16.962/2024 del 29/07/2024 è pervenuta risposta da parte del Comune, di seguito riportata:

- *relativamente al primo e al secondo quesito, le comunicazioni di inizio attività asseverata (o CILA) sono regolate dall'art. 6-bis del Decreto Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., e possono essere presentate in Comune esclusivamente per gli interventi non riconducibili nell'elenco di cui agli artt. 6, 10 e 22 del predetto decreto presidenziale. La citata normativa non risulta escludere la possibilità, da parte degli interessati, di integrare le CILA in una fase successiva alla loro presentazione in Comune;*
- *relativamente al terzo quesito, la regolarizzazione amministrativa delle opere realizzate in difformità dai titoli edilizi è normata dal suddetto D.P.R. 380/2001, e in particolare da quanto disposto dal Titolo IV (Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni) del medesimo decreto in relazione alle varie casistiche di difformità.*

☐ la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

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

- **AREA A – Palazzina Uffici:**

Piano terra:

- rispetto a quanto autorizzato vi è un diverso posizionamento delle tramezze interne;
- rispetto a quanto autorizzato la rientranza del fabbricato che ospita l'ingresso risulta essere più larga che determina una modifica prospettica;
- rispetto a quanto autorizzato, in prossimità della scala centrale, è stata chiusa la porta di collegamento tra il piano terra degli uffici e l'adiacente capannone produttivo;
- rispetto a quanto autorizzato, i serramenti risultano dimensionati diversamente;
- rispetto a quanto autorizzato nello stato rilevato sono presenti una serie di pilastri non indicati nei titoli edilizi;

Piano primo:



- rispetto a quanto autorizzato (C.E. 21/2003), sono stati realizzati solo i servizi igienici, ma senza l'installazione dei sanitari. Sono comunque state realizzate le predisposizioni.

- **AREA B – Capannone produttivo:**

- rispetto a quanto autorizzato sono state realizzate delle modifiche alle aperture nella zona “disbrigo” (cfr. Tavola 1 – Elaborati grafici CILA prot.27807 del 22/12/2023). Nello specifico sono state realizzate due nuove aperture che collegano il disbrigo al sub 02 e al sub 03, mentre è stata chiusa l'apertura che connette il capannone alla palazzina degli uffici.

Al fine di consentire l'accesso alla porzione di capannone produttivo, si rende necessario provvedere al ripristino dell'apertura al piano terra, oggi chiusa, a collegamento tra il capannone e la palazzina uffici. Inoltre, si rende altresì necessaria la chiusura delle aperture attualmente esistenti che collegano la zona del disbrigo del lotto 1 al lotto 2 e del lotto 3.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono presumibilmente sanabili

☐ No, perché

☒ Sì. I costi per la pratica in sanatoria, le opere da edificare sopra indicate sono quantificati in: circa € 5.000,00

LOTTO NR. 2 di 4 – Capannone produttivo

Situazione urbanistica mapp.172

Come da Certificato di destinazione urbanistica ricevuto in data 30/05/2024 con prot. n. 0012230/2024 Pratica numero 2024/URB/019, in allegato, il seguente lotto ricade nella seguente zona:

VIGENTE:

Azzonamento di PGT: in zona *D1.2: Aree produttive raggruppate* (art.47 delle NTA del PGT)

Sensibilità Paesistica: in zona in *Classe 1: Classe molto bassa* (Art.82 delle NTA del PGT)

Vincoli e tutele: in zona in assenza di vincoli

VARIANTE AL PGT APPROVATA CON LA D.C.C. 9/2024

Azzonamento di PGT: in zona *D1.2: Aree produttive raggruppate* (art.47 delle NTA del PGT)

Sensibilità Paesistica: in zona in *Classe 1: Classe molto bassa* (Art.82 delle NTA del PGT)

Vincoli e tutele: in zona in assenza di vincoli

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto *Arch. Bruno Gorlani*, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Botticino ed in base a quanto rilevato in loco con la presente

DICHIARA

Si fa presente che per tale verifica sono stati presi in considerazione gli elaborati grafici allegati alla CILA prot.0027807/2023 del 22/12/2023 per frazionamento del capannone esistente in n.4 lotti, in quanto ultimo

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



titolo edilizio depositato.

Tuttavia, a seguito di analisi dello stesso titolo, si evidenzia che sono emerse una serie di incongruenze, le più rilevanti sono le seguenti:

- Nel modulo di comunicazione della CILA non viene indicata una data di inizio lavori, in quanto *CILA con richiesta contestuale di atti presupposti*;
- Non si specifica tuttavia quali siano gli atti di assenso presupposti;
- Negli elaborati grafici allegati alla pratica lo stato dei luoghi rappresentato non corrisponde a quanto effettivamente rilevato;
- Vi è un'incongruenza tra quanto indicato negli elaborati grafici e quanto indicato nella relazione tecnica. Nella relazione viene infatti indicato che *“l'intervento consiste nel frazionamento del capannone esistente in n. 4 lotti per permettere una migliore proposta di vendita alle aste, eventuali oneri verranno pagati da nuovi proprietari ogni qual volta che il lotto verrà venduto”*. Tuttavia, nello stato di progetto vengono rappresentati degli interventi che non risultano essere stati eseguiti coerentemente rispetto a quanto raffigurato.

In data 16/07/2024, come da comunicazione inviata dal sottoscritto con prot. n. 16.103/2024, sono stati richiesti chiarimenti al Comune di Botticino in merito alle imprecisioni di cui sopra, nella fattispecie è stato richiesto:

- Chiarimenti in merito alla validità della sopraccitata pratica, ovvero se sia da considerarsi ancora in essere o meno;
- Integrazione dell'eventuale documentazione mancante a corredo della pratica;
- Come poter procedere in caso di presentazione di sanatoria per le difformità riscontrate, vista l'assenza di una data di inizio lavori e conseguente pratica di fine lavori.

In data 30/07/2024, con prot. n. 16.962/2024 del 29/07/2024 è pervenuta risposta da parte del Comune, di seguito riportata:

- *relativamente al primo e al secondo quesito, le comunicazioni di inizio attività asseverata (o CILA) sono regolate dall'art. 6-bis del Decreto Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., e possono essere presentate in Comune esclusivamente per gli interventi non riconducibili nell'elenco di cui agli artt. 6, 10 e 22 del predetto decreto presidenziale. La citata normativa non risulta escludere la possibilità, da parte degli interessati, di integrare le CILA in una fase successiva alla loro presentazione in Comune;*
- *relativamente al terzo quesito, la regolarizzazione amministrativa delle opere realizzate in difformità dai titoli edilizi è normata dal suddetto D.P.R. 380/2001, e in particolare da quanto disposto dal Titolo IV (Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni) del medesimo decreto in relazione alle varie casistiche di difformità.*

☐ la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.



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

- rispetto a quanto autorizzato vi è un leggero spostamento della tramezza del blocco degli spogliatoi verso lo spazio produttivo;
- rispetto a quanto autorizzato sono presenti due aperture, una delle quali risulta leggermente spostata, nella tramezza che separa il blocco produttivo dal blocco degli spogliatoi;
- rispetto a quanto autorizzato la parete tra lo spazio produttivo e il vano montacarichi (lotto 3) pare essere leggermente spostata;
- rispetto a quanto autorizzato nello stato rilevato è stato demolito il muro del disimpegno che separa il sub. 02 dal sub. 04 (lotto 3);
- rispetto a quanto autorizzato è stata creata un'apertura nella parete che separa lo spazio produttivo dal disbrigo del sub.01 (lotto 1);
- rispetto a quanto autorizzato, ad oggi non è presente la scala d'emergenza collocata sul prospetto ovest.

Al fine della vendita frazionata, si rende necessario provvedere alla chiusura del passaggio attualmente esistente tra il lotto 2 e il lotto 3 e la chiusura dell'apertura tra la porzione di capannone di pertinenza del lotto 1 e il lotto 2.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono presumibilmente sanabili

☐ No, perché

X Si. I costi per la pratica in sanatoria, le opere da edificare sopra indicate sono quantificati in: circa € 5.000,00

LOTTO NR. 3 di 4 – Capannone produttivo

Situazione urbanistica mapp.172

Come da Certificato di destinazione urbanistica ricevuto in data 30/05/2024 con prot. n. 0012230/2024 Pratica numero 2024/URB/019, in allegato, il seguente lotto ricade nella seguente zona:

VIGENTE:

Azzonamento di PGT: in zona *D1.2: Aree produttive raggruppate* (art.47 delle NTA del PGT)

Sensibilità Paesistica: in zona in *Classe 1: Classe molto bassa* (Art.82 delle NTA del PGT)

Vincoli e tutele: in zona in assenza di vincoli

VARIANTE AL PGT APPROVATA CON LA D.C.C. 9/2024

Azzonamento di PGT: in zona *D1.2: Aree produttive raggruppate* (art.47 delle NTA del PGT)

Sensibilità Paesistica: in zona in *Classe 1: Classe molto bassa* (Art.82 delle NTA del PGT)

Vincoli e tutele: in zona in assenza di vincoli

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto *Arch. Bruno Gorlani*, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



L'Ufficio Tecnico Comunale di Botticino ed in base a quanto rilevato in loco con la presente

DICHIARA

Si fa presente che per tale verifica sono stati presi in considerazione gli elaborati grafici allegati alla CILA prot.0027807/2023 del 22/12/2023 per frazionamento del capannone esistente in n.4 lotti, in quanto ultimo titolo edilizio depositato.

Tuttavia, a seguito di analisi dello stesso titolo, si evidenzia che sono emerse una serie di incongruenze, le più rilevanti sono le seguenti:

- Nel modulo di comunicazione della CILA non viene indicata una data di inizio lavori, in quanto *CILA con richiesta contestuale di atti presupposti*;
- Non si specifica tuttavia quali siano gli atti di assenso presupposti;
- Negli elaborati grafici allegati alla pratica lo stato dei luoghi rappresentato non corrisponde a quanto effettivamente rilevato;
- Vi è un'incongruenza tra quanto indicato negli elaborati grafici e quanto indicato nella relazione tecnica. Nella relazione viene infatti indicato che *“l'intervento consiste nel frazionamento del capannone esistente in n. 4 lotti per permettere una migliore proposta di vendita alle aste, eventuali oneri verranno pagati da nuovi proprietari ogni qual volta che il lotto verrà venduto”*. Tuttavia, nello stato di progetto vengono rappresentati degli interventi che non risultano essere stati eseguiti coerentemente rispetto a quanto raffigurato.

In data 16/07/2024, come da comunicazione inviata dal sottoscritto con prot. n. 16.103/2024, sono stati richiesti chiarimenti al Comune di Botticino in merito alle imprecisioni di cui sopra, nella fattispecie è stato richiesto:

- Chiarimenti in merito alla validità della sopraccitata pratica, ovvero se sia da considerarsi ancora in essere o meno;
- Integrazione dell'eventuale documentazione mancante a corredo della pratica;
- Come poter procedere in caso di presentazione di sanatoria per le difformità riscontrate, vista l'assenza di una data di inizio lavori e conseguente pratica di fine lavori.

In data 30/07/2024, con prot. n. 16.962/2024 del 29/07/2024 è pervenuta risposta da parte del Comune, di seguito riportata:

- *relativamente al primo e al secondo quesito, le comunicazioni di inizio attività asseverata (o CILA) sono regolate dall'art. 6-bis del Decreto Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., e possono essere presentate in Comune esclusivamente per gli interventi non riconducibili nell'elenco di cui agli artt. 6, 10 e 22 del predetto decreto presidenziale. La citata normativa non risulta escludere la possibilità, da parte degli interessati, di integrare le CILA in una fase successiva alla loro presentazione in Comune;*
- *relativamente al terzo quesito, la regolarizzazione amministrativa delle opere realizzate in difformità dai titoli edilizi è normata dal suddetto D.P.R. 380/2001, e in particolare da quanto disposto dal Titolo IV (Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni) del medesimo decreto in*

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



relazione alle varie casistiche di difformità.

☐ la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

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

Piano terra:

- rispetto a quanto autorizzato è stata demolita parte della tramezza che divide il magazzino del sub.03 dal magazzino del sub.04;
- rispetto a quanto autorizzato non è stata realizzata la rampa di accesso in corrispondenza del portone industriale;
- rispetto a quanto autorizzato le pareti del vano montacarichi hanno una dimensione differente;
- rispetto a quanto autorizzato nello stato rilevato è stato demolito il muro del disimpegno che separa il sub. 02 (lotto 2) dal sub. 04 (lotto 3);
- rispetto a quanto autorizzato è stata creata un'apertura nella parete che separa il magazzino del sub. 03 (lotto3) dal disbrigo del sub.01 (lotto1).

Piano interrato:

- rispetto a quanto autorizzato i pilastri hanno un dimensionamento leggermente diverso
- rispetto a quanto autorizzato è stata demolita la parete che consente l'accesso al vano scala
- rispetto a quanto autorizzato le pareti del vano scala hanno un dimensionamento leggermente differente;

Su tutti i piani:

- è stato chiuso con una struttura in legno e ferro il foro del vano scala e montacarichi. È stato infatti realizzata la predisposizione per un solaio in latero cemento, mai completato essendo presenti solo i blocchi in laterizio e l'orditura dei ferri, senza la realizzazione del getto finale.
- rispetto a quanto dichiarato in pratica al sopralluogo non vi era la scala d'emergenza collocata sul lato nord dell'edificio.

Al fine della vendita frazionata si rende inoltre necessario provvedere alla chiusura del passaggio attualmente esistente tra il lotto 2 e il lotto 3 e la chiusura dell'apertura tra la porzione di capannone di pertinenza del lotto 1 e il lotto 3.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono presumibilmente sanabili

☐ No, perché

X Si. I costi per la pratica in sanatoria, le opere da edificare sopra indicate sono quantificati in: circa € 5.000,00



LOTTO NR. 4 di 4 – Terreno

Situazione urbanistica mapp. 310

Come da Certificato di destinazione urbanistica ricevuto in data 14/05/24 prot. n.0010790/2024 Pratica numero 2024/URB/013, in allegato, il seguente lotto ricade nella seguente zona:

VIGENTE:

Azzonamento di PGT: in zona *D1.2: Aree produttive raggruppate* (art.47 delle NTA del PGT)

Sensibilità paesistica: in zona in *Classe 1: Classe molto bassa* (art.82 delle NTA del PGT)

Vincoli e tutele: in parte, in zona *Fascia di rispetto del reticolo idrico* (artt.7 e63 delle NTA del PGT)

VARIANTE AL PGT ADOTTATA CON LA D.C.C. 56/2023

Azzonamento di PGT: in zona *D1.2: Aree produttive raggruppate* (art.47 delle NTA del PGT)

Sensibilità paesistica: in zona in *Classe 1: Classe molto bassa* (art.82 delle NTA del PGT)

Vincoli e tutele: in parte, in zona *Fascia di rispetto del reticolo idrico* (artt.7 e63 delle NTA del PGT)

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto *Arch. Bruno Gorlani*, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Botticino ed in base a quanto rilevato in loco con la presente:

DICHIARA

☐ la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

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

Tuttavia si segnala la presenza all'interno del lotto 4 di un locale tecnico adibito a locale pompe antincendio a servizio dei capannoni esistenti. Tale locale risulta riportato nella pratica edilizia P.E. n.10560B/ 2004 del 06/12/2004 in Variante alla CE n.21 del 14/03/2003 e relativa agibilità

Non risulta tuttavia presente nelle successive pratiche esaminate.

Inoltre, al fine della vendita frazionata, si rende necessaria l'istituzione di una servitù di passaggio per i sottoservizi esistenti, i cui contatori sono attualmente collocati sul confine nord del lotto.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono presumibilmente sanabili

☐ No, perché

☒ Sì. I costi per la pratica in sanatoria, sono quantificati in: circa € 1.000,00

4.2 RISPONDENZA CATASTALE

Punto B, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



Documentazione visionata

☐ Direttamente presso

☒ Da siti web: Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia
_ Territorio

Elenco documentazione visionata

☐ Visura storica Catasto Terreni

☒ Visura storica Catasto Fabbricati

☒ Scheda catastale

☒ Elaborato planimetrico di subalternazione

☒ Estratto mappa

☐ Tipo Mappale

☐ Tipo Frazionamento

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

30/11/2023

LOTTO NR. 1 di 4 – Palazzina uffici e capannone

Immobile identificato al Fg. 34, Mapp. 172, come segue:

- Sub. 1, cat. D/7, rendita € 3.481,70 (FRAZIONAMENTO del 29/01/2024
Pratica n° BS0038608 in atti dal 29/01/2024 FRAZIONAMENTO PER
TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n° 38608.1/2024), via GIUSEPPE
GARIBALDI n.50

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto *Arch. Bruno Gorlani*, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, 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:

- **AREA A – Palazzina Uffici:**

Piano terra:

- rispetto a alla scheda, vi è un diverso posizionamento delle tramezze interne;
- rispetto a alla scheda, la rientranza del fabbricato che ospita l'ingresso risulta essere più larga che determina una modifica prospettica;
- rispetto a alla scheda, in prossimità della scala centrale, è stata chiusa la porta di collegamento tra il piano terra degli uffici e l'adiacente capannone produttivo;
- rispetto a alla scheda, i serramenti risultano dimensionati diversamente;
- rispetto a alla scheda, nello stato rilevato sono presenti una serie di pilastri non indicati nei titoli edilizi;
- rispetto alla scheda catastale, si rileva un'altezza interna degli ambienti di circa 2.96 m invece

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



dei 3,10 m indicati nella planimetria catastale

Piano primo:

- rispetto alla scheda, i serramenti risultano dimensionati diversamente;
- rispetto alla scheda catastale sono presenti solo i servizi igienici;
- rispetto alla scheda catastale non è presente la parete divisoria tra la zona definita “open space” e la zona “ufficio”
- rispetto alla scheda catastale è stata rilevata un'altezza interna di circa 3.54 m invece che 3.00 m

- **AREA B – Capannone produttivo:**

- rispetto alla scheda catastale sono state realizzate delle modifiche alle aperture nella zona “disimpegno”. Nello specifico sono state realizzate due nuove aperture che collegano la zona del disbrigo al sub 02 ed al sub 03, mentre è stata chiusa l'apertura che connette il disbrigo del capannone alla palazzina degli uffici.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la loro sistemazione

☐ No, perché

☒ Sì, i costi per la loro sistemazione sono quantificati in circa: € 700,00

LOTTO NR. 2 di 4 – Porzione di capannone produttivo

Immobile identificato al Fg. 34, Mapp. 172, come segue:

- Sub. 02, cat. D/7, rendita € 4.008,90 (FRAZIONAMENTO del 29/01/2024 Pratica n° BS0038608 in atti dal 29/01/2024 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n° 38608.1/2024), via GIUSEPPE GARIBALDI n.50 Piano T

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto *Arch. Bruno Gorlani*, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, 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:

- rispetto alla scheda catastale vi è un leggero spostamento della tramezza del blocco degli spogliatoi verso lo spazio produttivo;
- rispetto alla scheda catastale sono presenti due aperture, una delle quali risulta leggermente spostata, nella tramezza che separa il blocco produttivo dal blocco degli spogliatoi;

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



- rispetto alla scheda catastale la parete tra lo spazio produttivo e il vano montacarichi (lotto 3) pare essere leggermente spostata;
- rispetto alla scheda catastale nello stato rilevato è stato demolito il muro del disimpegno che separa il sub. 02 dal sub. 04 (lotto 3);
- rispetto alla scheda catastale è stata creata un'apertura nella parete che separa lo spazio produttivo dal disbrigo del sub.01 (lotto 1);
- rispetto alla scheda catastale, ad oggi non è presente la scala d'emergenza collocata sul prospetto ovest.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la loro sistemazione

☐ No, perché

☒ Sì, i costi per la loro sistemazione sono quantificati in circa: € 700,00

LOTTO NR. 3 di 4 – Porzione di capannone produttivo

Immobile identificato al Fg. 34, Mapp. 172, come segue:

- Sub. 03, cat. D/7, rendita € 913,80 (FRAZIONAMENTO del 29/01/2024 Pratica n° BS0038608 in atti dal 29/01/2024 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n° 38608.1/2024), via GIUSEPPE GARIBALDI n.50 Piano T

- Sub. 04, cat. D/7, rendita € 6.353,20 (FRAZIONAMENTO del 29/01/2024 Pratica n° BS0038608 in atti dal 29/01/2024 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n° 38608.1/2024), via GIUSEPPE GARIBALDI n.50 Piano T-S1

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto *Arch. Bruno Gorlani*, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, 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:

Piano terra:

- rispetto alla scheda catastale è stata demolita parte della tramezza che divide il magazzino del sub.03 dal magazzino del sub.04;
- rispetto alla scheda catastale le pareti del vano montacarichi hanno uno spessore maggiore
- rispetto alla scheda catastale nello stato rilevato è stato demolito il muro del disimpegno che

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



separa il sub. 02 (lotto 2) dal sub. 04 (lotto 3);

- rispetto alla scheda catastale è stata creata un'apertura nella parete che separa il magazzino del sub. 03 (lotto3) dal disbrigo del sub.01 (lotto1).

Piano interrato:

- rispetto alla scheda catastale i pilastri hanno un dimensionamento leggermente diverso
- rispetto alla scheda catastale è stata demolita la parete che consente l'accesso al vano scala
- rispetto alla scheda catastale le pareti del vano scala hanno un dimensionamento leggermente differente;

Su tutti i piani:

- è stato chiuso con una struttura in legno e ferro il foro del vano scala e montacarichi. È stato infatti realizzata la predisposizione per un solaio in latero cemento, mai completato essendo presenti solo i blocchi in laterizio e l'orditura dei ferri, senza la realizzazione del getto finale.
- rispetto alla scheda catastale al sopralluogo non vi era la scala d'emergenza collocata sul lato nord dell'edificio.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la loro sistemazione

☐ No, perché

☒ Sì, i costi per la loro sistemazione sono quantificati in circa: € 700,00

LOTTO NR. 4 di 4 – Porzione di capannone produttivo

Immobile identificato al Fg. 34, Mapp. 310, come segue:

- Qualità: SEMINATIVO IRRIGUO Classe 1, superficie (mq) 23 are 00 ca, Deduz I8A, Reddito Dominicale: 19,01€, Agrario 21,38 € (FRAZIONAMENTO del 25/02/2003 Pratica n.60.440 in atti dal 10/03/2003 (n.60.440.1/2003)

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto *Arch. Bruno Gorlani*, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, 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:

Rispetto all'estratto mappa, si segnala la presenza all'interno del lotto 4 di un locale tecnico adibito a locale pompe antincendio a servizio dei capannoni esistenti. Tale locale non risulta attualmente riportato in alcuna delle planimetrie dei subalterni esistenti.

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la loro sistemazione

☐ No, perché

☒ Sì, i costi per la loro sistemazione sono quantificati in circa: € 1,100,00

4.3 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

- Tipo di atto : Atto di fusione;
- Notaio : Dott. Passari Francesco
- Data atto : 07/08/2007
- Repertorio : N° 140.701
- Raccolta : N° 26.542
- Estremi Registrazione : Breno in data 29/08/2007 n.3.575
- Estremi Trascrizione : Brescia in data 06/09/2007 n.48.896-29.536

☐ Quota di proprietà 1/1 OMISSIS

☐ Parte venditrice EMPI IMMOBILIARE SRL

Condizioni limitanti

☐ Servitù ☒ No

☐ Si se Si quali

☐ Vincoli ☒ No

☐ Si se Si quali

Come da relazione notarile del 20/02/2016 redatta dal Not. Leonardo Cuscito Di Filippo, notaio in Gambara (Bs), alla data della trascrizione dell'atto di Pignoramento, l'immobile precedentemente risultava:

- **Alla società "EMPI IMMOBILIARE S.R.L."**

Quanto in oggetto era pervenuto in forza di atto di scissione a rogito dott. FRANCESCO PASSARI, Notaio in Breno (BS), in data 30 maggio 2002 rep. n. 130.754 e trascritto, a Brescia, in data 28 giugno 2002 ai n.ri 29.121/18.251 con il quale la predetta, con sede in Brescia (atto di trasferimento sede non trascritto) riceveva gli originati mappali 172, 194 del Catasto Terreni di Botticino il mappale 3 e l'originario mappale 2 del Catasto Terreni di Rezzato dalla società "OMISSIS." con sede in Botticino Sera (BS), codice fiscale n. OMISSIS per quota 1/1 di piena proprietà.

- **Alla società "OMISSIS."**

Quanto in oggetto era pervenuto in forza di:

- Atto di regolarizzazione società di fatto a rogito dott. LUIGI LOMBARDI, Notaio in Brescia (BS), in data 12 luglio 1984 rep. n. 65.486 e trascritto, a Brescia, in data 25 luglio 1984 ai n.ri 19.784/15.225 con il quale la predetta riceveva l'originario mappale 172 del Catasto Terreni di Botticino dalla società "OMISSIS o OMISSIS" con sede in Botticino (BS) dei signori OMISSIS o OMISSIS nato a Botticino (BS) il 27 maggio 1939 e OMISSIS o OMISSIS o OMISSIS nato a Brescia (BS) il 27 settembre 1945 per quota 1/1 di piena proprietà;
- atto di compravendita a rogito dott. LUIGI LOMBARDI, Notaio in Brescia (BS), in data 13 luglio 1984 rep. n. 65.490 e trascritto, a Brescia, in data 10 agosto 1984 ai n.ri 21.314/16.365 con il quale la predetta acquistava l'originario mappale 194 del Catasto Terreni di Botticino dalla signora PICOTTI SANTINA nata a Botticino (BS) il 20 dicembre 1901 per quota 1/1 di piena proprietà;
-

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



4.4 STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE

☐ Libero

☒ Occupato

Da inquilino

☒ Tipo di contratto: **AGENZIA DELLE ENTRATE UT MONTICHIARI
CONTRATTO DI COMODATO USO GRATUITO TRA la società OMISSIS e
la società Q. TEKNOLOGY SRLS**

☐ €/anno: comodato d'uso gratuito

☐ Durata in anni: 20 anni con decorrenza dal 30/11/2015

☐ Scadenza contratto: 30/11/2035

☐ Estremi registrazione: contratto registrato il 30/12/2015 al n. 2448 serie 3.

Data verifica presso Agenzia Entrate (gg/mm/aa): 09/05/2024

Come da comunicazione prot. 82.793/2024 e 84.665/2024 del 09/05/2024 a firma del Capo Team Sig. Leonardo Raso si comunica che *“che non risultano registrati, a nome degli esecutati e relativamente agli immobili pignorati in oggetto, contratti di locazione presso gli Uffici di nostra competenza. Si segnala che risulta registrato al n. 2448- serie 3, in data 30/12/2015, presso l'U.T. di Montichiari, un contratto di Comodato, a nome del OMISSIS., che potrebbe avere ad oggetto parte degli immobili pignorati. Pertanto, La invitiamo a rivolgersi all'U.T. di Montichiari per avere informazioni più approfondite.”*

Data verifica presso U.T. di Montichiari (gg/mm/aa): 05/06/24

Come da comunicazione prot. 156.970 del 05/06/2024 a firma del tecnico Patrizia Orlando dell'Ufficio territoriale di Montichiari, si comunica che: *“si invia in allegato la copia del contratto di comodato registrato presso questo Ufficio in data 30/12/2015 al n.2.448 serie 3 avente ad oggetto parte degli immobili pignorati, e più precisamente relativi al Catasto Terreni nel Comune di Botticino, mentre per il Catasto Fabbricati non risultano registrati contratti di locazione/comodato”.*

Si specifica inoltre che per gli immobili oggetto di perizia sono stati reperiti anche i seguenti contratti:

- Contratto di locazione tra la società OMISSIS e la società Q. Teknology SRLS registrato in data 30/03/2015 al n. 2.741 serie 3T.

Come da comunicazione prot. rif. 82.793/2024 e 84.665/2024 a firma della Capo Area Atti, sig.ra Maria Pompea Ceravolo, si comunica che: *il contratto di locazione di immobile ad uso diverso dall'abitativo con locatore sogg. IVA registrato presso l'U.T. di Brescia 2, in data 30/03/2015, al n. 2741 serie 3T, risulta non più in essere per naturale scadenza del termine in data 28/02/2021.*

- Contratto di locazione di immobile strumentale con esercizio dell'opzione per assoggettamento all'IVA tra la società Q. Teknology SRLS e la società Ortofrutta B.V. s.r.l. registrato in data 09/12/2015 al n.6.808 serie 3T

Come da comunicazione del 12/06/2024 a firma del tecnico Patrizia Orlando dell'Ufficio territoriale di Montichiari, si comunica che: *il contratto registrato il 09/12/2015 al n. 6.808 serie 3T della durata di 6 anni non è stato prorogato alla scadenza, di conseguenza per questo Ufficio risulta non più in essere dalla data del 31/01/2022.*

Si specifica inoltre che in relazione al LOTTO 1, alla data del 23/06/2024 corrispondente al primo sopralluogo effettuato dallo scrivente, così come nei successivi sopralluoghi, l'immobile corrispondente al sub 01 risultava occupato ed in utilizzo ad altra società diversa dalla Q. Teknology SRLS, come dichiarato al sottoscritto ed al Custode Giudiziario.

In data 19/07/2024 il Custode Giudiziario effettuava un ulteriore accesso agli immobili oggetto di comodato d'uso gratuito. In occasione, lo stesso Custode richiedeva al socio amministratore occupante l'immobile la presentazione di un qualsivoglia titolo di occupazione, che tuttavia non è stato ricevuto.

Si riporta quanto comunicato dal Custode Giudiziario in data 22/07/2024:

~~[...] il sottoscritto Cheula Dott. Armando, in qualità di incaricato del Custode Giudiziario, in data~~

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com

26/03/2024 si è recato presso il capannone sito in Via Garibaldi 50/A a Botticino in occasione di un accesso finalizzato a consentire un Vostro intervento diretto; essendo una porzione del capannone occupata dalla Società MATERIA LABS SRL nelle persone di n. 4 ingegneri; avendo intimato al Sig. Nicola Chiappi presentatosi come socio amministratore e riconosciuto come figura di responsabilità all'interno della ditta la presentazione di un qualsivoglia titolo di occupazione, essendo la mia richiesta inevasa a lungo; in seguito a ulteriore accesso in data 19/07/2024, il sottoscritto interagiva all'interno degli uffici con Sig. Stefano Schiavi, il quale mi metteva in contestuale contatto telefonico con Sig. Nicola Chiappi al quale ho provveduto a rinnovare prontamente i propositi di ricevere qualsivoglia documentazione di un titolo comprovante una legittima occupazione; Il Sig. Chiappi si è impegnato personalmente a farmi pervenire entro la mattinata odierna suddetto documento; al momento in cui scrivo nulla ho ricevuto a questo proposito.

Per tale motivo, in data 31/07/2024 il sottoscritto ha presentato richiesta formale all'Agenzia delle Entrate di verifica della sussistenza, da parte della Q. TEKNOLOGY SRLS, di altri contratti di occupazione come dante causa a qualsiasi altra società, relativamente agli immobili oggetto di perizia.

In merito a tale verifica, come da risposta dell'Agenzia dell'Entrate avente protocollo n. 217078 del 01/08/2024, si riporta che: la Società Q. TEKNOLOGY SRLS non ha ulteriori contratti con altre società relativamente agli immobili siti nel Comune di Botticino.

In data 04/09/2024, la stessa Agenzia delle Entrate conferma, mezzo pec e con firma del Direttore dell'Ufficio competente, Pierluigi Labolani, che "in Anagrafe Tributaria non risultano in essere contratti di locazione e/o comodato registrati a nome della società Q TEKNOLOGY SRL avente codice fiscale 03697500985".

5. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Si riporta tuttavia la necessità da parte degli acquirenti di sottoscrivere un contratto di natura condominiale sul fabbricato oggetto di perizia. Nella fattispecie, tale contratto dovrà riguardare la manutenzione delle parti comuni di cui il lotto è composto, in particolare: l'impianto strutturale del capannone produttivo e la copertura dello stesso, gli impianti e l'impianto antincendio con locale nel fuori terra posto nel lotto 4.

Va evidenziato che vi è una promiscuità di impianti, attualmente a servizio di tutto il complesso produttivo. Pertanto ciascun acquirente dovrà provvedere a rendere autonomi gli impianti della proprietà acquistata. Va inoltre chiarito che i contatori sono situati sul lato nord del terreno (lotto 4) e quindi gli allacci impiantistici a servizio del fabbricato produttivo (lotto 1, 2, 3) attraversano il lotto 4, così come il piccolo fabbricato adibito a centrale antincendio, sempre posto nel lotto 4 a nord est dell'immobile. La vendita distinta dei lotti comporterà quindi una servitù di passaggio dei suddetti servizi sino ai lavori che ogni acquirente dovrà sostenere per rendere l'impiantistica autonoma.

Formalità emerse a seguito di visure ipotecarie:

- **ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA, a favore di CONSULT COMMERCIALE S.R.L.** con sede in Bergamo (BG), codice fiscale n. 04420310163, trascrizione del 10/05/2021 – Registro Particolare 14.527 Registro Generale 21.949, pubblico ufficiale VACIRCA GIOVANNI, Notaio in Bergamo (BG), rep.n.ri 165.819/75.362 del 26/04/2021, per gli immobili siti in BOTTICINO (BS).

Documenti successivi correlati:

- o **Annotazione n.2.961/19.247 del 04/05/2023 (RISOLUZIONE PARZIALE)**

Nel suddetto atto la società OMISSIS si obbliga a vendere alla società CONSUL COMMERCIALE S.R.L. gli immobili siti in Botticino via Giuseppe Garibaldi snc. Si specifica che l'atto notarile di trasferimento dovrà essere stipulato entro e non oltre il 31 dicembre 2022.

- **ATTO TRA VIVI – PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA, a favore di di CONSULT COMMERCIALE S.R.L.** con sede in Bergamo (BG), codice fiscale n. 04420310163, trascrizione del 24/04/2023 – Registro particolare 12.376 Registro Generale 17.947, Pubblico ufficiale VACIRCA GIOVANNI, Notaio in Bergamo (BG), rep. n.ri 171.968/80.049 del 11/04/2023, per gli immobili siti

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com

in BOTTICINO (BS) Via Giuseppe Garibaldi snc.

Nel suddetto atto la società OMISSIS si obbliga a vendere alla società CONSUL COMMERCIALE S.R.L. gli immobili siti in Botticino in via GIUSEPPE GARIBALDI, identificati al NCEU sez. urbana NCT, foglio 34 Mappale 172 graffiato con il Mapp.316 ed al NCT foglio 34 Mappale 310, rinnovando il preliminare sottoscritto in data 26/04/2021.

Si specifica che l'atto notarile di trasferimento dovrà essere stipulato entro e non oltre il 31 dicembre 2025.

Infine, in relazione all'intero complesso oggetto di perizia, come da comunicazione con il Comune di Botticino avente prot. n.0014728/2024 del 28/06/2024, in allegato alla presente perizia, si riporta che:

[...] in Comune di Botticino è attualmente vigente (e vige) il Piano di Governo del Territorio (PGT) costituito dalla Variante Generale N. 2 approvata "ex-L.R.12/2005" con la Deliberazione Consiglio Comunale N. 44 del 14 novembre 2018 (diventa efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, Serie Avvisi e Concorsi, N. 8 del 20 febbraio 2019). Detto PGT, per l'art. 47 delle Norme Tecniche d'Attuazione (NTA) in termini di destinazioni d'uso ammesse, prevede quanto riportato nel successivo prospetto [VEDI ALLEGATI]

Con la Deliberazione Consiglio Comunale N. 9 dell'11 aprile 2024, "Esame, discussione e votazione alle osservazioni pervenute alla Variante Generale N. 3 al vigente Piano di Governo del Territorio (PGT). Approvazione della Variante Generale N. 3 al vigente PGT, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005 e s.m.i." (allegata alla presente, per farne parte integrante e sostanziale), è stata approvata la suddetta variante al vigente PGT, precedentemente adottata con la Deliberazione Consiglio Comunale N. 56 del 28 settembre 2023. Attualmente, la predetta variante generale non è stata ancora pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL), per cui ai sensi del comma 11 dell'art. 13 della L.R. 12/2005 gli atti della medesima non hanno acquistato efficacia: vale, pertanto, quanto stabilito dal comma 12 del predetto art. 13 in ordine alle misure di salvaguardia.

Tuttavia, l'art. 47 delle Norme Tecniche d'Attuazione (NTA) della suddetta variante adottata "ex-D.C.C.56/2023", in termini di destinazioni d'uso ammesse, prevede quanto riportato nel successivo prospetto [VEDI ALLEGATI]

Nella stessa comunicazione, si specifica altresì che la convenzione urbanistica in bozza allegata alla Deliberazione Consiglio Comunale n. 35 del 30/09/2022 non è mai stata perfezionata e che inoltre "[...] non risultano in essere ulteriori vincoli (rispetto a quelli previsti dagli strumenti urbanistici generali vigenti e adottati) e/o convenzioni sottoscritte con il proprietario (o con l'eventuale avente titolo di godimento) degli immobili indicati nel protocollo 14160/2024 di cui sopra."

6. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

In base al certificato notarile del Notaio Dott. Leonardo Cuscito in Gambara (BS), in data 20/02/2016, sono stati reperiti i relativi dati:

GRAVAMI

- **Ipoteca volontaria iscritta, a Brescia, in data 01 dicembre 2005 ai n.ri 69.742/15.812** a favore della BANCA INTESA MEDIOCREDITO SPA con sede in Milano (MI), codice fiscale n.13300400150, in forza di atto a rogito dott. FRANCESCO PASSARI, Notaio in Breno (BS), in data 8 novembre 2005 rep.n.1383248, somma iscritta Euro 2.625.000,00, somma capitale Euro 1.500.000,00, scadenza 15 anni (grava limitatamente in capo ai mappali 172-316 graffiati del Catasto Fabbricati di Botticino);
- **Ipoteca volontaria iscritta, a Brescia, in data 03 luglio 2008 ai n.ri 30.658/7.186** a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO AGROBRESCIANO con sede in Ghedi (BS), codice fiscale n.00284980174, in forza di atto a rogito dott. FRANCESCO PASSARI, Notaio in Breno (BS), in data 10 giugno 2008 rep.n.141.676, somma iscritta Euro 1.200.000,00 somma capitale Euro 600.000,00 scadenza anni 1 e mesi 7; (grava limitatamente in capo al mappale 310 del Catasto Terreni di Botticino, al mappale 3 ed all'originario mappale 2 del Catasto Terreni di Rezzato);
- **Ipoteca giudiziale iscritta, a Brescia, in data 16 maggio 2013 ai n.ri 16.835/2.635** a favore della società INNEX SRL con sede in Milano (MI), C.F. 03997130962, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia (BS), in data 20 marzo 2013, rep.n. 2.306, somma iscritta euro

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com

87.497,65, somma capitale euro 65.042,80; (grava limitatamente in capo ai mappali 172-316 graffiati del Catasto Fabbricati, al mappale 310 del Catasto Terreni di Botticino, ai mappali 313 e 3 del Catasto Terreni di Rezzato);

- **Ipoteca legale iscritta, a Brescia, in data 16 maggio 2013 ai n.ri 16.859/2.652** a favore della società EQUITALE NORD S.P.A con sede in Milano (MI), codice fiscale 07244730961, in forza di atto emesso da EQUITALE NORD S.P.A di Milano (MI), in data 8 maggio 2013 rep.n. 1.070, somma iscritta euro 59.525,54, somma capitale euro 29.762,77; (grava limitatamente in capo ai mappali 172-316 graffiati del Catasto Fabbricati di Botticino e ai mappali 313 e 3 del Catasto Terreni di Rezzato);
- **Ipoteca giudiziale iscritta, a Brescia, in data 15 aprile 2015 ai n.ri 12.309/1.938** a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede in Siena (SI), codice fiscale 00884060526, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia (BS), in data 14 ottobre 2014 rep.n. 7.530, somma iscritta Euro 75.000,00, somma capitale 68.457,70; (grava limitatamente in capo ai mappali 172-316 (graffati) del Catasto Fabbricati, al mappale 310 del Catasto Terreni di Botticino, ai mappali 313 e 3 del Catasto Terreni di Rezzato)
- **Ipoteca legale iscritta, a Brescia, in data 14 luglio 2015 ai n.ri 23.924/4.134** a favore della società EQUITALE NORD S.P.A con sede in Milano (MI), codice fiscale 07244730961, in forza di atto emesso da EQUITALE NORD S.P.A di Milano (MI), in data 13 luglio 2015 rep.n. 1.963, somma iscritta euro 351.102,46, somma capitale Euro 175.551,23 (grava limitatamente in capo ai mappali 172-316 (graffati) del Catasto Fabbricati ed al mappale 310 del Catasto Terreni di Botticino)
- **Pignoramento immobiliare trascritto, a Brescia, in data 14 gennaio 2016 ai n.ri 1.043/602** a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO AGRO-BRESCIANO SOC. COOP, con sede in Ghedi (BS), codice fiscale n. 00284980174, in forza di atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia (BS) in data 07/01/2016 rep. n. 16.490.

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte.

Inoltre va anche specificato che, in base alle visure ipotecarie fatte autonomamente dallo scrivente, nella relazione notarile allegata agli atti non viene segnalato:

- **Ipoteca volontaria iscritta, a Brescia, in data 01 dicembre 2005 ai n.ri 69.742/15.812** a favore della BANCA INTESA MEDIOCREDITO SPA con sede in Milano (MI), codice fiscale n.13300400150, in forza di atto a rogito dott. FRANCESCO PASSARI, Notaio in Breno (BS), in data 8 novembre 2005 rep.n.138.248, somma iscritta Euro 2.625.000,00, somma capitale Euro 1.500.000,00, scadenza 15 anni (grava limitatamente in capo ai mappali 172-316 graffiati del Catasto Fabbricati di Botticino);
- Nell'atto di **Pignoramento immobiliare trascritto, a Brescia, in data 14 gennaio 2016 ai n.ri 1.043/602** a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO AGRO-BRESCIANO SOC. COOP, con sede in Ghedi (BS), codice fiscale n. 00284980174, in forza di atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia (BS) in data 07/01/2016 rep.n. 16.490, **non sono riportate le successive trascrizioni correlate, ovvero:**
 - Annotazione n.ri 3.870/20727 del 26/06/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
 - Annotazione n.ri 516/2996 del 26/01/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
 - Annotazione n.ri 821/6489 del 16/04/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. FORMAZIONE DEI LOTTI

☐ Beni divisibili

☒ Si. Se si Indicare N° di lotti: 4

☐ No, pertanto si consiglia la vendita in un unico lotto



☐ Identificazione dei Lotti: CATASTO
FABBRICATI

COMUNE DI BOTTICINO

Lotto N°1

- ☐ Foglio: 34
- ☐ Particella: 172
- ☐ Subalterno: 01

Lotto N°2

- ☐ Foglio: 34
- ☐ Particella: 172
- ☐ Subalterno: 02

Lotto N°3

- ☐ Foglio: 34
- ☐ Particella: 172
- ☐ Subalterno: 03-04

☐ Identificazione dei Lotti: CATASTO TERRENI COMUNE DI BOTTICINO

Lotto N°4

- ☐ Foglio: 34
- ☐ Particella: 310

8. ANALISI ESTIMATIVA

Punto G Valore del bene e costi, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima

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 forzata 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

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



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

Verifica del migliore e più conveniente uso ⁷⁹ (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.

X 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 degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

☐ Metodo del confronto

☐ MCA con nr. _____ comparabili

X 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

☐ Altro _____

9. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

LOTTO ____ 1/4 ____

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 34 Mappale 172 del Catasto Fabbricati del Comune di Botticino:

- Sub. 01, cat. D/7, rendita € 3.481,70 (FRAZIONAMENTO del 29/01/2024 Pratica n. BS0038608 in atti dal 29/01/2024 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI n.38608.1/2024), via Giuseppe Garibaldi n.50, piano T-1;

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



Quota di proprietà: OMISSIS Proprietà 1/1

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali parti comuni. Inoltre sono stati distinti due valori di mercato e di vendita forzata, poiché, relativamente alla palazzina degli uffici, l'intero piano primo risulta ad oggi finito al rustico.

Lotto 1- VALORE DI VENDITA

- Valore di mercato: € 623.300 diconsi Euro seicentoventitremilatrecento,00 (vedasi analisi estimativa allegato 1).
- Valore di mercato in caso di vendita forzata: € 534.700,00 diconsi Euro cinquecentotrentaquattromilasettecento,00 (vedasi analisi estimativa allegato 1).

Lotto 1- VALORE DI LOCAZIONE

- Valore di mercato locazione annuale: € 30.750,00 diconsi Euro trentamilasettecentocinquanta,00 (vedasi analisi estimativa allegato 1).

LOTTO ____ 2/4 ____

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 34 Mappale 172 del Catasto Fabbricati del Comune di Botticino:

- Sub. 02, cat. D/7, rendita € 4.008,90 (FRAZIONAMENTO del 29/01/2024 Pratica n. BS0038608 in atti dal 29/01/2024 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI n.38608.1/2024), via Giuseppe Garibaldi n.50, piano T-1;

Quota di proprietà: OMISSIS Proprietà 1/1

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali parti comuni.

- Valore di mercato: € 412.600,00 diconsi Euro quattrocentododicimilaseicento,00 (vedasi analisi estimativa allegato 1);
- Valore di mercato in caso di vendita forzata: € 355.600,00 diconsi Euro trecentocinquantacinquemilaseicento,00 (vedasi analisi estimativa allegato 1);
- Valore di mercato locazione annuale: € 24.200,00 diconsi Euro ventiquattromiladuecento,00 (vedasi analisi estimativa allegato 1);

LOTTO ____ 3/4 ____

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 34 Mappale 172 del Catasto Fabbricati del Comune di Botticino:



- Sub. 03, cat. D/7, rendita € 913,80 (FRAZIONAMENTO del 29/01/2024 Pratica n. BS0038608 in atti dal 29/01/2024 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI n.38608.1/2024), via Giuseppe Garibaldi n.50, piano T-1;

Quota di proprietà: OMISSIS Proprietà 1/1

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali parti comuni.

- Valore di mercato: **€ 486.750,00 diconsi Euro quattrocentottantamila trecento,00** (vedasi analisi estimativa allegato 1);
- Valore di mercato in caso di vendita forzata: **€ 418.600,00 diconsi Euro quattrocentodiciottomila seicento, 00** (vedasi analisi estimativa allegato 1);
- Valore di mercato locazione annuale: **€ 28.450,00 diconsi Euro ventottomilaquattrocentocinquanta,00.**

LOTTO ____ 4/4 ____

Per quanto concerne il terreno in mappa al Foglio 34 Mappale 310 del Catasto Fabbricati del Comune di Botticino:

- Qualità SEMINATIVO IRRIGUO Classe 1; Superficie 23 are 00 ca; Deduz I8A; Reddito Dominicale € 19,01, Agrario €21,38 (FRAZIONAMENTO del 25/02/2003 Pratica n.60.440 in atti dal 10/03/2003 (n.60.440.1/2003)

Quota di proprietà: OMISSIS Proprietà 1/1

- Valore di mercato: **€ 325.900,00 diconsi Euro trecentoventicinquemila novecento,00** (vedasi analisi estimativa allegato 1);
- Valore di mercato in caso di vendita forzata: **€ 278.850,00 diconsi Euro duecentosettantottomila ottocentocinquanta,00.** (vedasi analisi estimativa allegato 1);
- Valore di mercato locazione annuale: **€ 6.000,00 diconsi Euro seimila,00** (vedasi analisi estimativa allegato 1)



10. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale Arch. Bruno Gorlani, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2852 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: 09/09/2024



Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



11. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato e in condizioni di vendita forzata
2. Allegati comuni ai Lotti:
 - Estratto mappa
 - Visura camerale storica
 - Atto di provenienza
 - Risposta dell'Agenzia delle Entrate
 - Contratto di locazione
 - Accesso agli atti
 - Certificato destinazione urbanistica
 - Ispezione ipotecaria
3. Allegati inerenti al Lotto 1:
 - Elaborati fotografici
 - Planimetrie catastali
 - Visura storica catastale
 - Attestato di Prestazione Energetica
4. Allegati inerenti al lotto n.2:
 - Elaborati fotografici
 - Planimetrie catastali
 - Visura storica catastale
 - Attestato di Prestazione Energetica
 -
5. Allegati inerenti al lotto n.3:
 - Elaborati fotografici
 - Planimetrie catastali
 - Visura storica catastale
 - Attestato di Prestazione Energetica
 -
6. Allegati inerenti al lotto n.4:
 - Elaborati fotografici
 - Planimetrie catastali
 - Visura storica catastale
 - Attestato di Prestazione Energetica



Allegato 1

Analisi Estimativa



LOTTO 1

Si specifica che relativamente al Lotto 1 sono state eseguite due valutazioni immobiliari, poiché attualmente il piano primo della palazzina uffici risulta essere finito al rustico.

Pertanto si è proceduto valutando il lotto considerando il piano terra della palazzina uffici e la porzione di capannone ad essa connessa. Ai fini della valutazione, il capannone è stato considerato al pari di una pertinenza del piano terra della palazzina uffici (Lotto 1A).

Il piano primo, essendo invece attualmente finito al rustico, è stato valutato separatamente (Lotto 1B).

La definizione del valore immobiliare di questa porzione del lotto è stata determinata ricavando il costo al mq a partire dal probabile valore sul mercato relativo al piano terra.

Vendita Lotto 1A

Nel caso in esame si ritiene opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto che è attualmente il processo estimativo di tipo sintetico di ampia applicazione. Si basa sul metodo della comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso è la superficie. Si procede, pertanto, alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto col metodo comparativo per mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie. Le indagini sono condotte attraverso la consultazione di pubblicazioni editoriali locali specializzate e di brochure pubblicitarie edite dalle agenzie immobiliari, con raffronto a beni simili per categoria catastale siti nelle zone limitrofe ed interne ai Comuni di appartenenza.

La indagine di mercato effettuata, mette a disposizione i seguenti riferimenti:

<u>Botticino, Via Garibaldi angolo via Evaristo Almici</u>						
<u>UFFICI</u>						
Tabella calcolo medie						
	Comune	Descrizione	Stato di manutenzione	Prezzo minimo €/mq	Prezzo massimo €/mq	Prezzo medio €/mq
Probrixia	Botticino	UFFICI	Recente/Agibile	1 290,00	1 695,00	1 492,50
OMI	Botticino	UFFICI	Normale	1 150,00	1 400,00	1 275,00
Sondaggio presso le agenzie immobiliari	Botticino	UFFICI	Normale	800,00	1 230,00	1 015,00
					Media €/mq	1 260,83

La stima comparativa deve partire dai valori ricavati dai bollettini, opportunamente adattati al bene che si intende stimare, ed il risultato confrontato con le offerte riscontrate per la zona e la tipologia, così da verificare la bontà della valutazione. Non eseguire quest'ultima operazione potrebbe ridurre la stima ad un mero calcolo matematico privo di qualsiasi riscontro con la realtà. I dati riportati dai bollettini, essendo valori mediati, vanno necessariamente adattati al bene che si intende stimare.

Secondo l'indagine condotta, risulta opportuno, coerentemente con le caratteristiche di specificità dell'immobile oggetto di stima, applicare degli indici correttivi che portino ad una migliore identificazione economica del bene.

Tabella e calcolo dei punti di merito			
	Coefficienti di appartamento	Coefficienti di riferimento	Coefficiente di riferimento
Ubicazione			
Periferica	1,00	1,00	1,00
Tipologia circostante			

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com

Produttiva	1,00	1,00	1,00
Presenza di			
Fabbricato svincolato sui lati	1,00	1,00	1,00
Esposizione al sole	1,00	1,00	1,00
Presenza di aria condizionata	1,00	1,00	1,00
Stato del pavimento	1,00	1,00	1,00
Stato dei serramenti	1,00	1,00	1,00
Stato dell'impianto elettrico	1,05	1,00	1,05
Stato dell'impianto idraulico	1,00	1,00	1,00
Presenza di posto auto	1,05	1,00	1,05
Presenza di cortile esclusivo	1,05	1,00	1,05
Piano di appartenenza	1,00	1,00	1,00
Destinazione d'uso unità			
Commerciale	0,95	1,00	0,95
		Coefficiente	1,100

Tabella calcolo valore immobile in vendita					
	Superficie commerciale in MQ	Prezzo medio €/mq	Coefficiente	Probabile valore sul mercato	Probabile valore in vendita forzata
Immobile valutato	351,45	1 260,83	1,10	€ 487 318,31	414 220,57 €

Vendita LOTTO 1B

Data la presenza all'interno del Lotto 1 di un piano finito al rustico, lo Scrivente ha ritenuto opportuno procedere anche con una valutazione di tale porzione del lotto, al fine di definire un corretto valore immobiliare dell'intero Lotto 1.

Calcolo Superficie Commerciale			
	mq	% di valutazione	mq commerciali
sub. 1 Uffici rustico	190,00	1,00	190,00
TOTALE in mq			190,00

La definizione del valore immobiliare di questa porzione del lotto è stata determinata ricavando il costo al mq a partire dal probabile valore sul mercato relativo al piano terra, decurtato di tutti i costi necessari per il completamento dell'opera e renderla agibile.

Prezzo decurtato costo costruzione		
	€/mq	% di valutazione
Costo di costruzione per terminare il valore	450,00	450,00
Oneri	22,00	22,00
Costi professionali	31,60	31,60
Oneri finanziari	6,00%	30,22
Utile impresa	20,00%	106,76
Totale		640,58
Valore restante	1.386,59	746,01€/mq

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.itWeb: www.archgorlani.com

Il valore dell'immobile viene quindi ottenuto moltiplicando il costo ottenuto al mq per la superficie commerciale precedentemente individuata.

Tabella calcolo valore immobile in vendita					
	Superficie commerciale in MQ	Prezzo medio €/mq	Coefficiente	Probabile valore sul mercato	Probabile valore in vendita forzata
Immobile valutato	190,00	746,01	1,00	€ 141 742,73	120 481,32 €

Valore totale relativo alla vendita LOTTO 1 INTERO

Pertanto al fine di desumere il valore totale di vendita del lotto è necessario sommare gli importi desunti dalla valutazione del Lotto 1A e quanto desunto dalla valutazione del lotto 1B:

Lotto 1 A € 487.318,31 + Lotto 1B € 141.724,73 = € 629.061,04 LOTTO 1

Locazione LOTTO 1

Nel caso in esame si ritiene opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto che è attualmente il processo estimativo di tipo sintetico di ampia applicazione. Si basa sul metodo della comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso è la superficie. Si procede, pertanto, alla determinazione del più probabile valore di locazione del bene in oggetto col metodo comparativo per mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie. Le indagini sono condotte attraverso la consultazione di pubblicazioni editoriali locali specializzate e di brochure pubblicitarie edite dalle agenzie immobiliari, con raffronto a beni similari per categoria catastale siti nelle zone limitrofe ed interne ai Comuni di appartenenza.

La indagine di mercato effettuata, mette a disposizione i seguenti riferimenti:

<u>Botticino. Via Giovanni XXIII angolo via Evaristo Almici</u>						
CAPANNONE						
Tabella calcolo medie						
	Comune	Descrizione	Stato di manutenzione	Prezzo minimo €/mq	Prezzo massimo €/mq	Prezzo medio €/mq
Probrixia	Botticino	PRODUTTIVO	Recente/Agibile 1	16,64	26,45	21,54
OMI	Botticino	PRODUTTIVO	Normale	42,00	49,20	45,60
Sondaggio presso le agenzie immobiliari	Botticino	PRODUTTIVO	Normale	38,66	38,66	38,66
					Media €/mq	35,27

La stima comparativa deve partire dai valori ricavati dai bollettini, opportunamente adattati al bene che si intende stimare, ed il risultato confrontato con le offerte riscontrate per la zona e la tipologia, così da verificare la bontà della valutazione. Non eseguire quest'ultima operazione potrebbe ridurre la stima ad un mero calcolo matematico privo di qualsiasi riscontro con la realtà. I dati riportati dai bollettini, essendo valori mediati, vanno necessariamente adattati al bene che si intende stimare.

Secondo l'indagine condotta, risulta opportuno, coerentemente con le caratteristiche di specificità dell'immobile oggetto di stima, applicare degli indici correttivi che portino ad una migliore identificazione economica del bene.

Tabella e calcolo dei punti di merito			
	Coefficienti di appartamento	Coefficienti di riferimento	Coefficiente di riferimento

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com

Ubicazione			
Periferica	1,00	1,00	1,00
Tipologia circostante			
Produttiva	1,00	1,00	1,00
Presenza di			
Fabbricato svincolato sui lati	0,95	1,00	0,95
Esposizione al sole	1,00	1,00	1,00
Stato del pavimento	1,00	1,00	1,00
Stato dei serramenti	1,00	1,00	1,00
Stato dell'impianto elettrico	0,95	1,00	0,95
Stato dell'impianto idraulico	0,95	1,00	0,95
Presenza di posto auto	1,05	1,00	1,05
Presenza di cortile esclusivo	1,05	1,00	1,05
Piano di appartenenza	1,00	1,00	1,00
Destinazione d'uso unità			
Produttiva	1,00	1,00	1,00
		Coefficiente	0,945

Tabella calcolo valore immobile					
	Superficie commerciale in MQ	Prezzo medio €/mq	Coefficiente	Probabile valore sul mercato	Probabile valore in vendita forzata
Immobile valutato	725,50	35,27	0,95	€ 24 185,51	20 557,68 €

Le superfici elencate sono da ritenersi indicative in quanto non sono state desunte da un rilievo topografico

CONCLUSIONI

Sono state compiute le necessarie indagini per la individuazione delle caratteristiche costruttive e di inquadramento urbanistico per l'immobile in esame, redigendone relazione e fascicolo documentativi. Sulla base delle caratteristiche e peculiarità di ubicazione si è quindi condotta un'indagine volta alla individuazione del valore di mercato attribuibile agli immobili esaminati, che viene dettagliata, unitamente ai criteri impiegati, nello specifico paragrafo.

Pertanto al fine di desumerne il valore del lotto 1 nella sua totalità è necessario sommare il valore del lotto 1A con il valore del lotto 1B.

Sez. urbana NCT Foglio 34, Particella 172, Subalterno 01:

- Vendita Lotto 1

Valore immobile in Botticino pari a circa **€ 629.061,04 che per effetto dell'arrotondato diventa € 629.000,00 a tale importo vanno detratti € 5.700,00 per la sistemazione delle difformità catastali ed urbanistiche; pertanto il valore del bene è pari a € 623.300 (seicentoventitremilatrecento,00).**

Valore immobile in Botticino in caso di vendita forzata circa **€ 534.701,00 che per effetto dell'arrotondato diventa € 534.700,00 (cinquecentotrentaquattromilasettecento,00).**

- Locazione Lotto 1

Valore immobile in Botticino pari a circa **€ 30.755,47 che per effetto dell'arrotondato diventa € 30.750,00 (trentamilasettecentocinquanta,00).**

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com

LOTTO 2

Nel caso in esame si ritiene opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto che è attualmente il processo estimativo di tipo sintetico di ampia applicazione. Si basa sul metodo della comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso è la superficie. Si procede, pertanto, alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto col metodo comparativo per mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie. Le indagini sono condotte attraverso la consultazione di pubblicazioni editoriali locali specializzate e di brochure pubblicitarie edite dalle agenzie immobiliari, con raffronto a beni simili per categoria catastale siti nelle zone limitrofe ed interne ai Comuni di appartenenza.

La indagine di mercato effettuata, mette a disposizione i seguenti riferimenti:

- Vendita

<u>Botticino, Via Garibaldi</u>						
CAPANNONE						
Tabella calcolo medie						
	Comune	Descrizione	Stato di manutenzione	Prezzo minimo €/mq	Prezzo massimo €/mq	Prezzo medio €/mq
Probrixia	Botticino	PRODUTTIVO	Recente/Agibile 1	470,00	580,00	525,00
OMI	Botticino	PRODUTTIVO	Normale	610,00	730,00	670,00
Sondaggio presso le agenzie immobiliari	Botticino	PRODUTTIVO	Normale	520,45	750,00	635,23
					Media €/mq	610,08

La stima comparativa deve partire dai valori ricavati dai bollettini, opportunamente adattati al bene che si intende stimare, ed il risultato confrontato con le offerte riscontrate per la zona e la tipologia, così da verificare la bontà della valutazione. Non eseguire quest'ultima operazione potrebbe ridurre la stima ad un mero calcolo matematico privo di qualsiasi riscontro con la realtà. I dati riportati dai bollettini, essendo valori mediati, vanno necessariamente adattati al bene che si intende stimare.

Secondo l'indagine condotta, risulta opportuno, coerentemente con le caratteristiche di specificità dell'immobile oggetto di stima, applicare degli indici correttivi che portino ad una migliore identificazione economica del bene.

Tabella e calcolo dei punti di merito			
	Coefficienti di appartamento	Coefficienti di riferimento	Coefficiente di riferimento
Ubicazione			
Periferica	1,00	1,00	1,00
Tipologia circostante			
Produttiva	1,00	1,00	1,00
Presenza di			
Fabbricato svincolato sui lati	0,95	1,00	0,95
Esposizione al sole	1,00	1,00	1,00
Presenza di aria condizionata	1,00	1,00	1,00
Stato del pavimento	1,00	1,00	1,00
Stato dei serramenti	0,95	1,00	0,95
Stato dell'impianto elettrico	0,95	1,00	0,95

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com

Stato dell'impianto idraulico	1,05	1,00	1,05
Presenza di posto auto	1,05	1,00	1,05
Presenza di cortile esclusivo	1,00	1,00	1,00
Piano di appartenenza	0,95	1,00	0,95
Destinazione d'uso unità			
Commerciale	1,00	1,00	1,00
		Coefficiente	0,945

Tabella calcolo valore immobile in vendita					
	Superficie commerciale in MQ	Prezzo medio €/mq	Coefficiente	Probabile valore sul mercato	Probabile valore in vendita forzata
Immobile valutato	725,50	610,08	0,95	€ 418 379,18	355 622,30 €

Locazione LOTTO 2

Nel caso in esame si ritiene opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto che è attualmente il processo estimativo di tipo sintetico di ampia applicazione. Si basa sul metodo della comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso è la superficie. Si procede, pertanto, alla determinazione del più probabile valore di locazione del bene in oggetto col metodo comparativo per mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie. Le indagini sono condotte attraverso la consultazione di pubblicazioni editoriali locali specializzate e di brochure pubblicitarie edite dalle agenzie immobiliari, con raffronto a beni simili per categoria catastale siti nelle zone limitrofe ed interne ai Comuni di appartenenza.

La indagine di mercato effettuata, mette a disposizione i seguenti riferimenti:

<u>Botticino, Via Giovanni XXIII angolo via Evaristo Almici</u>						
CAPANNONE						
Tabella calcolo medie						
	Comune	Descrizione	Stato di manutenzione	Prezzo minimo €/mq	Prezzo massimo €/mq	Prezzo medio €/mq
Probrisia	Botticino	PRODUTTIVO	Recente/Agibile 1	16,64	26,45	21,54
OMI	Botticino	PRODUTTIVO	Normale	42,00	49,20	45,60
Sondaggio presso le agenzie immobiliari	Botticino	PRODUTTIVO	Normale	38,66	38,66	38,66
					Media €/mq	35,27

La stima comparativa deve partire dai valori ricavati dai bollettini, opportunamente adattati al bene che si intende stimare, ed il risultato confrontato con le offerte riscontrate per la zona e la tipologia, così da verificare la bontà della valutazione. Non eseguire quest'ultima operazione potrebbe ridurre la stima ad un mero calcolo matematico privo di qualsiasi riscontro con la realtà. I dati riportati dai bollettini, essendo valori mediati, vanno necessariamente adattati al bene che si intende stimare.

Secondo l'indagine condotta, risulta opportuno, coerentemente con le caratteristiche di specificità dell'immobile oggetto di stima, applicare degli indici correttivi che portino ad una migliore identificazione economica del bene.

Tabella e calcolo dei punti di merito

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.itWeb: www.archgorlani.com

	Coefficienti di appartamento	Coefficienti di riferimento	Coefficiente di riferimento
Ubicazione			
Periferica	1,00	1,00	1,00
Tipologia circostante			
Produttiva	1,00	1,00	1,00
Presenza di			
Fabbricato svincolato sui lati	0,95	1,00	0,95
Esposizione al sole	1,00	1,00	1,00
Stato del pavimento	1,00	1,00	1,00
Stato dei serramenti	1,00	1,00	1,00
Stato dell'impianto elettrico	0,95	1,00	0,95
Stato dell'impianto idraulico	0,95	1,00	0,95
Presenza di posto auto	1,05	1,00	1,05
Presenza di cortile esclusivo	1,05	1,00	1,05
Piano di appartenenza	1,00	1,00	1,00
Destinazione d'uso unità			
Produttiva	1,00	1,00	1,00
		Coefficiente	0,945

Tabella calcolo valore immobile					
	Superficie commerciale in MQ	Prezzo medio €/mq	Coefficiente	Probabile valore sul mercato	Probabile valore in vendita forzata
Immobile valutato	725,50	35,27	0,95	€ 24 185,51	20 557,68 €

Le superfici elencate sono da ritenersi indicative in quanto non sono state desunte da un rilievo topografico

CONCLUSIONI

Sono state compiute le necessarie indagini per la individuazione delle caratteristiche costruttive e di inquadramento urbanistico per l'immobile in esame, redigendone relazione e fascicolo documentativi. Sulla base delle caratteristiche e peculiarità di ubicazione si è quindi condotta un'indagine volta alla individuazione del valore di mercato attribuibile agli immobili esaminati, che viene dettagliata, unitamente ai criteri impiegati, nello specifico paragrafo.

Sez. urbana NCT Foglio 34, Particella 172, Subalterno 02:

- Vendita

Valore immobile in Botticino pari a circa **€ 418 379,18 che per effetto dell'arrotondato diventa € 418.350,00 a tale importo vanno detratti € 5.700,00 per la sistemazione delle difformità catastali ed urbanistiche; pertanto il valore del bene è pari a € 412.600,00 (quattrocentododicimilaseicento,00).**

Valore immobile in Botticino in caso di vendita forzata circa **€ 355.622,30 che per effetto dell'arrotondato diventa € 355.600,00 (trecentocinquantacinquemilaseicento,00).**

- Locazione

Valore immobile in Botticino pari a circa **€ 24.185,51 che per effetto dell'arrotondato diventa € 24.200,00 (ventiquattromiladuecento,00).**

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com

LOTTO 3

Nel caso in esame si ritiene opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto che è attualmente il processo estimativo di tipo sintetico di ampia applicazione. Si basa sul metodo della comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso è la superficie. Si procede, pertanto, alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto col metodo comparativo per mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie. Le indagini sono condotte attraverso la consultazione di pubblicazioni editoriali locali specializzate e di brochure pubblicitarie edite dalle agenzie immobiliari, con raffronto a beni simili per categoria catastale siti nelle zone limitrofe ed interne ai Comuni di appartenenza.

La indagine di mercato effettuata, mette a disposizione i seguenti riferimenti:

- Vendita

<u>Botticino, Via Garibaldi, via Evaristo Almici</u>						
<u>CAPANNONE</u>						
Tabella calcolo medie						
	Comune	Descrizione	Stato di manutenzione	Prezzo minimo €/mq	Prezzo massimo €/mq	Prezzo medio €/mq
Probrixia	Botticino	PRODUTTIVO	Recente/Agibile 1	470,00	580,00	525,00
OMI	Botticino	PRODUTTIVO	Normale	610,00	730,00	670,00
Sondaggio presso le agenzie immobiliari	Botticino	PRODUTTIVO	Normale	520,45	750,00	635,23
Media €/mq						610,08

La stima comparativa deve partire dai valori ricavati dai bollettini, opportunamente adattati al bene che si intende stimare, ed il risultato confrontato con le offerte riscontrate per la zona e la tipologia, così da verificare la bontà della valutazione. Non eseguire quest'ultima operazione potrebbe ridurre la stima ad un mero calcolo matematico privo di qualsiasi riscontro con la realtà. I dati riportati dai bollettini, essendo valori mediati, vanno necessariamente adattati al bene che si intende stimare.

Secondo l'indagine condotta, risulta opportuno, coerentemente con le caratteristiche di specificità dell'immobile oggetto di stima, applicare degli indici correttivi che portino ad una migliore identificazione economica del bene.

Tabella e calcolo dei punti di merito			
	Coefficienti di appartamento	Coefficienti di riferimento	Coefficiente di riferimento
Ubicazione			
Periferica	1,00	1,00	1,00
Tipologia circostante			
Produttiva	1,00	1,00	1,00
Presenza di			
Fabbricato svincolato sui lati	0,95	1,00	0,95
Esposizione al sole	1,00	1,00	1,00
Presenza di aria condizionata	1,00	1,00	1,00
Stato del pavimento	1,00	1,00	1,00
Stato dei serramenti	0,95	1,00	0,95

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com

Stato dell'impianto elettrico	0,95	1,00	0,95
Stato dell'impianto idraulico	1,05	1,00	1,05
Presenza di posto auto	1,05	1,00	1,05
Presenza di cortile esclusivo	1,00	1,00	1,00
Piano di appartenenza	0,95	1,00	0,95
Destinazione d'uso unità			
Commerciale	1,00	1,00	1,00
		Coefficiente	0,945

Tabella calcolo valore immobile in vendita					
	Superficie commerciale in MQ	Prezzo medio €/mq	Coefficiente	Probabile valore sul mercato	Probabile valore in vendita forzata
Immobile valutato	854,00	610,08	0,95	€ 492 482,17	418 609,85 €

Locazione LOTTO 3

Nel caso in esame si ritiene opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto che è attualmente il processo estimativo di tipo sintetico di ampia applicazione. Si basa sul metodo della comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso è la superficie. Si procede, pertanto, alla determinazione del più probabile valore di locazione del bene in oggetto col metodo comparativo per mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie. Le indagini sono condotte attraverso la consultazione di pubblicazioni editoriali locali specializzate e di brochure pubblicitarie edite dalle agenzie immobiliari, con raffronto a beni simili per categoria catastale siti nelle zone limitrofe ed interne ai Comuni di appartenenza.

La indagine di mercato effettuata, mette a disposizione i seguenti riferimenti:

<u>Botticino. Via Giovanni XXIII angolo via Evaristo Almici</u>						
CAPANNONE						
Tabella calcolo medie						
	Comune	Descrizione	Stato di manutenzione	Prezzo minimo €/mq	Prezzo massimo €/mq	Prezzo medio €/mq
Probrixia	Botticino	PRODUTTIVO	Recente/Agibile 1	16,64	26,45	21,54
OMI	Botticino	PRODUTTIVO	Normale	42,00	49,20	45,60
Sondaggio presso le agenzie immobiliari	Botticino	PRODUTTIVO	Normale	38,66	38,66	38,66
Media €/mq						35,27

La stima comparativa deve partire dai valori ricavati dai bollettini, opportunamente adattati al bene che si intende stimare, ed il risultato confrontato con le offerte riscontrate per la zona e la tipologia, così da verificare la bontà della valutazione. Non eseguire quest'ultima operazione potrebbe ridurre la stima ad un mero calcolo matematico privo di qualsiasi riscontro con la realtà. I dati riportati dai bollettini, essendo valori mediati, vanno necessariamente adattati al bene che si intende stimare.

Secondo l'indagine condotta, risulta opportuno, coerentemente con le caratteristiche di specificità dell'immobile oggetto di stima, applicare degli indici correttivi che portino ad una migliore identificazione economica del bene.

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.itWeb: www.archgorlani.com

Tabella e calcolo dei punti di merito			
	Coefficienti di appartamento	Coefficienti di riferimento	Coefficiente di riferimento
Ubicazione			
Periferica	1,00	1,00	1,00
Tipologia circostante			
Produttiva	1,00	1,00	1,00
Presenza di			
Fabbricato svincolato sui lati	0,95	1,00	0,95
Esposizione al sole	1,00	1,00	1,00
Stato del pavimento	1,00	1,00	1,00
Stato dei serramenti	1,00	1,00	1,00
Stato dell'impianto elettrico	0,95	1,00	0,95
Stato dell'impianto idraulico	0,95	1,00	0,95
Presenza di posto auto	1,05	1,00	1,05
Presenza di cortile esclusivo	1,05	1,00	1,05
Piano di appartenenza	1,00	1,00	1,00
Destinazione d'uso unità			
Produttiva	1,00	1,00	1,00
		Coefficiente	0,945

Tabella calcolo valore immobile					
	Superficie commerciale in MQ	Prezzo medio €/mq	Coefficiente	Probabile valore sul mercato	Probabile valore in vendita forzata
Immobile valutato	854,00	35,27	0,95	€ 28 469,23	24 198,84 €

Le superfici elencate sono da ritenersi indicative in quanto non sono state desunte da un rilievo topografico

CONCLUSIONI

Sono state compiute le necessarie indagini per la individuazione delle caratteristiche costruttive e di inquadramento urbanistico per l'immobile in esame, redigendone relazione e fascicolo documentativi. Sulla base delle caratteristiche e peculiarità di ubicazione si è quindi condotta un'indagine volta alla individuazione del valore di mercato attribuibile agli immobili esaminati, che viene dettagliata, unitamente ai criteri impiegati, nello specifico paragrafo.

Sez. urbana NCT Foglio 34, Particella 172, Subalterno 03 -04:

- Vendita

Valore immobile in Botticino pari a circa **€ 492.482,17 che per effetto dell'arrotondato diventa € 492.450 a tale importo vanno detratti € 5.700,00 per la sistemazione delle difformità catastali ed urbanistiche; pertanto il valore del bene è pari a € 486.750,00 (quattrocentottantamilaquattrocento,00).**

Valore immobile in Botticino in caso di vendita forzata circa **€ 418.609,85 che per effetto dell'arrotondato diventa € 418.600,00 (quattrocentodiciottomilaseicento, 00).**

- Locazione

Valore immobile in Botticino pari a circa **€ 28.469,23 che per effetto dell'arrotondato diventa € 28.450,00 (ventottomilaquattrocentocinquanta,00).**

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



LOTTO 4

Nel caso in esame, data la natura di terreno edificabile del Lotto 4, si ritiene opportuno valutare l'immobile secondo due criteri di valutazione:

- A- Metodo di stima comparativo, ovvero mediante una comparazione diretta con beni analoghi
- B- Metodo di valutazione del "Coast Approach", ovvero mediante una valutazione del terreno in oggetto, basata sul valore del suolo e del costo di costruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

- VALUTAZIONE MEDIANTE METODO DI STIMA COMPARATIVO (A)

nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto che è attualmente il processo estimativo di tipo sintetico di ampia applicazione. Si basa sul metodo della comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso è la superficie. Si procede, pertanto, alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto col metodo comparativo per mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie. Le indagini sono condotte attraverso la consultazione di pubblicazioni editoriali locali specializzate e di brochure pubblicitarie edite dalle agenzie immobiliari, con raffronto a beni similari per categoria catastale siti nelle zone limitrofe ed interne ai Comuni di appartenenza.

La indagine di mercato effettuata, mette a disposizione i seguenti riferimenti:

<u>Botticino, Via Garibaldi</u>						
<u>CAPANNONE</u>						
Tabella calcolo medie						
	Comune	Descrizione	Stato di manutenzione	Prezzo minimo €/mq	Prezzo massimo €/mq	Prezzo medio €/mq
PROBRIXIA	Botticino	PRODUTTIVO		171,00	284,00	227,50
Sondaggio presso le agenzie immobiliari	Rezzato	PRODUTTIVO		110,00	140,00	125,00
					Media €/mq	176,25

Calcolo Superficie Commerciale					
	mq	% di valutazione	mq commerciali	Indice edificatorio	Edificabilità
Area edificabile Produttivo	2300,00	1,00	2 300,00	0,70	1610,00
Terreno pertinenziale	7,00%	0,07	161,00		
TOTALE in mq			2 300,00	TOTALE mq slp	1 771,00

Tabella calcolo valore immobile in vendita					
	Superficie commerciale in MQ	Prezzo medio €/mq	Coefficiente	Probabile valore sul mercato	Probabile valore in vendita forzata
Terreno valutato	1 771,00	176,25	1,05	€ 327 745,69	278 583,83 €

La stima comparativa deve partire dai valori ricavati dai bollettini, opportunamente adattati al bene che si intende stimare, ed il risultato confrontato con le offerte riscontrate per la zona e la tipologia, così da verificare la bontà della valutazione. Non eseguire quest'ultima operazione potrebbe ridurre la stima ad un mero calcolo matematico privo di qualsiasi riscontro con la realtà. I dati riportati dai bollettini, essendo valori mediati, vanno necessariamente adattati al bene che si intende stimare.

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



Secondo l'indagine condotta, risulta opportuno, coerentemente con le caratteristiche di specificità dell'immobile oggetto di stima, applicare degli indici correttivi che portino ad una migliore identificazione economica del bene.

- VALUTAZIONE MEDIANTE METODO “COAST APPROACH” (B)

Data la scarsità di offerte riscontrate per la zona e la tipologia e vista la capacità edificatoria del terreno in oggetto, si è proceduto anche mediante un'analisi basata sul calcolo del “Coast Approach”.

Tale analisi concorre a determinare un'ulteriore valutazione del terreno in oggetto, basandosi sul valore del suolo e del costo di costruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

Calcolo Superficie Commerciale					
	mq	% di valutazione	mq commerciali	Indice edificatorio	Edificabilità
Area edificabile Produttivo	2300,00	1,00	2 300,00	0,70	1610,00
Terreno pertinenziale	7,00%	0,07	161,00		
	TOTALE in mq		2 300,00	TOTALE mq slp	1 771,00

Pertanto, data la capacità edificatoria del lotto, pari a 1.771 mq di superficie commerciale, di cui 1.610,00 mq edificabile ed il relativo 7% per le relative pertinenze, si deduce che:

- Il costo di costruzione (CC) per la realizzazione di un nuovo impianto produttivo, inserito nel lotto in esame, è pari a 726.110,00 €;
Si deduce un costo di costruzione pari a 451,00 €/mq
- Le spese tecniche (ST) previste e connesse a tale realizzazione sono pari a 50.000,00€;
Si deduce che le spese tecniche sono pari a 31,06€/mq
- Gli oneri comunali (OC) previsti e connessi a tale realizzazione sono pari a 45.000,00€;
Si deduce che gli oneri comunali sono pari a 27,95€/mq

Per quanto sopra riportato, ne deriva che:

- Il costo di costruzione complessivo (SCC= CC+ST+OC) è pari a 821.110,00€, corrispondente a 510,01€/mq
- Al suddetto costo di costruzione complessivo (SCC) va sommato il Valore dell'area (VA), la cui incidenza è pari a circa il 40% del SCC e pertanto pari a **328.444,00 €**, corrispondente a 204,00 €/mq
- Ai suddetti valori si somma, infine, il valore connesso agli oneri finanziari pari al 6% della somma di SCC+ VA, calcolati su un periodo temporale pari ad un anno di investimento. Nella fattispecie corrispondenti a 68.973,24 €, pari a 42,84€/mq
- Il totale dei costi risulta pertanto essere pari a 1.218.527,24 €, corrispondente a 756,85€/mq.

Tale analisi impone infine di considerare il valore dell'utile promotore (UP) corrispondente all'utile d'impresa da applicare alla costruzione del nuovo fabbricato e stimabile intorno al 25% del totale dei costi.

Pertanto ne consegue che, mediante la valutazione del Cost Approach, il valore di costo al nuovo (SCC+VA+UP) corrisponde a **1.462.232,69 €** e pertanto pari a **908,22€/mq**.

Dall'analisi di cui sopra ne deriva che il Valore dell'Area (VA) risulta quindi essere in linea con quanto indicato nei listini per la costruzione di nuovi edifici produttivi (prezzo minimo 790,00 €/mq, prezzo massimo 950€/mq e quindi un prezzo medio pari a 870€/mq).

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com

CONCLUSIONI

Sulla base delle caratteristiche e peculiarità di ubicazione è stata condotta un'indagine volta all'individuazione del corretto valore di mercato attribuibile all'immobile esaminato.

Pertanto, data la vicinanza dei valori ottenuti mediante le due analisi di stima effettuate, si è proceduto calcolando la media aritmetica tra questi, così da ottenere un valore univoco e coerente per la valutazione immobiliare del lotto in oggetto.

Catasto Terreni, Foglio 34, Particella 310

- Vendita

Valore terreno edificabile in Botticino pari a circa **€ 328.094,84 che per effetto dell'arrotondato diventa € 328.000,00 (trecentoventottomila,00) a tale importo vanno detratti € 2.100,00 per la sistemazione delle difformità catastali ed urbanistiche; pertanto il valore del bene è pari a € 325.900,00 (trecentoventicinquemilanovecento,00).**

Pertanto il valore della quota di proprietà del OMISSIS è pari a € 325.900,00 (trecentoventottomila,00).

Valore immobile in Botticino in caso di vendita forzata circa **€ 278.880,62 che per effetto dell'arrotondato diventa € 278.850,00 (duecentosettantottomilaottocentocinquanta,00).**

Pertanto il valore della quota di proprietà del OMISSIS è pari a € 278.850,00 (duecentosettantottomilaottocentocinquanta,00).

- Locazione

Valore terreno edificabile in Botticino pari a circa: **€ 6.000,00 diconsi Euro seimila,00.**

Pertanto il valore della quota di proprietà del OMISSIS è pari a € 6.000,00 (seimila,00).

Si specifica che in relazione al valore di mercato di locazione, lo Scrivente ha ritenuto opportuno assegnare un valore forfettario di 500 € di canone di locazione, in virtù della natura di terreno incolto con servitù di passaggi e delle dimensioni ridotte del lotto in oggetto.

