

██████ rappresentato dall'Avvocato:

Intervenuti alla data della stima:

Rappresentato dall'Avvocato:

Intervenuti alla data della stima:

Rappresentato dall'Avvocato:

Intervenuti alla data della stima:

Arch. Matteo Mazza

Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)

e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it



Rappresentato dall'Avvocato:

Intervenuti alla data della stima:

Rappresentato dall'Avvocato:

Intervenuti alla data della stima:



Rappresentato dall'Avvocato:

Intervenuti alla data della stima:

Rappresentato dall'Avvocato:

Intervenuti alla data della stima:

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Rappresentato dall'Avvocato:

Intervenuti alla data della stima:

Rappresentato dall'Avvocato:

Intervenuti alla data della stima:



Intervenuti alla data della stima:

Esperto incaricato



Matteo Mazza

Dott. Arch. Matteo Mazza

Con studio in Via Mazzini n° 43- 25014 Castenedolo (BS)

CF MZZ MIT 80H04 B157X

Tel 339-8027402

Mail arch.matteo.mazza@gmail.com

Pec matteo.mazza@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al nr. 2652

Timbro e firma _____

Date

Conferimento d'incarico per rinnovamento stima

: 30/05/2024

Scadenza della consegna del rapporto di valutazione

15/09/2024

Arch. Matteo Mazza

Via Mazzini, 43 - 25014 Castenedolo (Bs)

e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com - pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

RIEPILOGO DEI VALORI DI MERCATO

LOTTO 1 – CAPANNONE/TETTOIA CON FABBRICATO IN ADERENZA AD USO ABITATIVO CON TIPOLOGIA A VILLA (pagina 6)

Ubicazione VEROLANUOVA (BS), Via Civiltà del Lavoro n°6.
Identificativi catastali SEZ. NCT - Fg. 15 - particella 497 – Subalterno 3 – Fabbricato ad uso residenziale con tipologia a villa costituito da appartamento al piano terra e locali accessori al piano interrato.

Intestazione:

Quota di possesso 6/9

Diritto di: Proprietà

Intestazione:

Quota di possesso 1/9

Diritto di: Proprietà

Intestazione:

Quota di possesso 1/9

Diritto di: Proprietà

Intestazione:

Quota di possesso 1/9

Diritto di: Proprietà

Ubicazione VEROLANUOVA (BS), Via Civiltà del Lavoro n°6.
Identificativi catastali SEZ. NCT - Fg. 15 - particella 497 - Subalterno 4 - Capannone/tettoia con pensilina in aderenza al capannone.

Intestazione:

Quota di possesso	1/2
Diritto di:	Proprietà

Intestazione:

Dal 03/06/2019 la società è in scioglimento senza
messi in liquidazione con atto del notaio repertorio n°116800/29475. In data 31/12/2019
è stata richiesta la cancellazione della società dal registro delle imprese.

Quota di possesso	1/2
Diritto di:	Proprietà

Divisibilità dell'immobile: NO (non è possibile cedere i due immobili separatamente in quanto è vietato dalla convenzione stipulata con il comune di Verolanuova).

Più probabile valore in libero mercato: €367'000,00
diconsi euro trecentosessantasettemila00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 275'250,00
diconsi euro duecentosettantacinquemiladuecentocinquanta/00

Pubblicazione o
ripubblicazione o riproduzione

INDICE

1.	Inquadramento dell'immobile lotto 1	11
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 1	14
3.	Audit documentale e Due Diligence lotto 1	21
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica	21
3.2	Rispondenza catastale	30
3.3	Verifica della titolarità	32
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 1	35
5.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 1	36
6.	Fasi accertamenti e date delle indagini lotto 1	37
7.	Analisi estimativa lotto 1	37
8.	Riepilogo dei valori di stima lotto 1	40
9.	Dichiarazione di rispondenza	40

ASTE
GIUDIZIARIE®



**Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione**

Arch. Matteo Mazza

Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)

e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

LOTTO 1 - CAPANNONE/TETTOIA CON FABBRICATO IN ADERENZA AD USO ABITATIVO CON TIPOLOGIA A VILLA**Identificazione dell'unità**

Descrizione sintetica: Trattasi di un capannone/tettoia, precedentemente utilizzato come rimessa di autocarri ed attualmente utilizzato, senza titolo, come deposito di materiali e attrezzatura edile. Nella corte comune è stata realizzata una pensilina/portico.

In aderenza al capannone è stata realizzata una villa adibita ad abitazione al piano terra e locali accessori al piano interrato.

I fabbricati sono ubicati nel comune di Verolanuova (BS) nella zona industriale/artigianale, a nord/est del contesto urbano dell'edificato del comune di Verolanuova, ben servita dal punto viabilistico e con la presenza di parcheggi pubblici. I fabbricati sono stati realizzati nell'anno 1981, successivamente è stata realizzata una pensilina in fregio al capannone nell'anno 1986. Infine, è stato realizzato un ampliamento della villa nell'anno 1987.

Ubicazione VEROLANUOVA (BS), Via Civiltà del Lavoro n°6.

Identificativi catastali SEZ. NCT - Fg. 15 - particella 497 - Subalterno 3 - Fabbricato ad uso residenziale con tipologia a villa costituito da appartamento al piano terra e locali accessori al piano interrato.

Intestazione:

Quota di possesso 6/9

Diritto di: Proprietà

Intestazione:

Quota di possesso 1/9

Diritto di: Proprietà

Intestazione:

Quota di possesso 1/9

Diritto di: Proprietà

Intestazione:

Quota di possesso 1/9

Diritto di: Proprietà

Ubicazione VEROLANUOVA (BS), Via Civiltà del Lavoro n°6.

Identificativi catastali SEZ. NCT - Fg. 15 - particella 497 - Subalterno 4 - Capamonte/tettoia.

Intestazione:

Quota di possesso 1/2

Diritto di: Proprietà

Intestazione:

Quota di possesso 1/2

Diritto di: Proprietà

Divisibilità dell'immobile: NO (non è possibile cedere i due immobili separatamente in quanto è vietato dalla convenzione stipulata con il comune di Verolanuova).

Più probabile valore in libero mercato: € 367'000,00
dicorsi euro trecentosessantasettemila/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 275'250,00
dicorsi euro duecentosettantacinquemiladuecentocinquanta/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Malgrado le manutenzioni necessarie, l'indipendenza dell'immobile e la presenza del giardino e della corte esclusiva rendono l'unità immobiliare di buona commerciabilità.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia ☐ Sì ☒ No se No vedi pagina dalla 24 alla 30

Conformità catastale ☐ Sì ☒ No se No vedi pagina 32

Conformità titolarità ☒ Sì ☐ No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato ☐ No ☒ Sì se Sì vedi pagina 36

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**

Spese condominiali arretrate	☒ No ☐ Si	se Si vedi pagina _____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ No ☒ Si	se Si vedi pagina 21
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☒ No ☐ Si	se Si vedi pagina _____

Limitazioni

Assunzioni limitative	☒ No ☐ Si	se Si vedi pagina _____
Condizioni limitative	☒ No ☐ Si	se Si vedi pagina _____

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Dati ricavati dalle ispezioni ipotecarie:

-IPOTECA VOLONTARIA iscritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia in data 18/12/2008 - Registro Particolare 12653 Registro Generale 58546 a favore della “

contro _____, avente per oggetto la piena proprietà dell'immobile censito catastalmente alla sezione urbana NCT del Comune di Verolanuova (Bs) al foglio n. 15 mappale n. 497 subalterni n. 3 e 4 in Via Civiltà del Lavoro.

- PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia in data 07/06/2012 Registro Particolare 14234 Registro Generale 20475 a favore della “

contro _____, avente per oggetto 4/18 della proprietà dell'immobile censito catastalmente alla sezione urbana NCT del Comune di Verolanuova (Bs) al foglio n. 15 mappale n. 497 subalterno n. 3 in Via Civiltà del Lavoro.

-IPOTECA GIUDIZIALE iscritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia in data 11/01/2013 Registro Particolare 146 Registro Generale 1288 a favore della “

contro _____, avente per oggetto 1/2 della proprietà dell'immobile censito catastalmente alla sezione urbana NCT del Comune di Verolanuova (Bs) al foglio n. 15 mappale n. 497 subalterno n. 4 in Via Civiltà del Lavoro.

-PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia in data 13/06/2013 - Registro Particolare 14106 Registro Generale 20132 a favore della “

), contro _____, avente per oggetto 1/2 della proprietà dell'immobile censito catastalmente alla sezione urbana NCT del Comune di Verolanuova (Bs) al foglio n. 15 mappale n. 497 subalterno n. 4 in Via Civiltà del Lavoro.

- PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia in data 14/03/2014 Registro Particolare 5593 Registro Generale 8231 a favore della “

contro _____, avente per oggetto la piena proprietà dell'immobile censito catastalmente alla sezione urbana NCT del Comune di Verolanuova (Bs) al foglio n. 15 mappale n. 497 subalterno n. 4 in Via Civiltà del Lavoro.

- PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia in data 18/04/2014 Registro Particolare 8662 Registro Generale 12706 a favore della “

contro _____, avente per oggetto la piena proprietà dell'immobile censito catastalmente alla sezione urbana NCT del Comune di Verolanuova (Bs) al foglio n. 15 mappale n. 497 subalterno n. 3 in Via Civiltà del Lavoro.

**Publiccazio
ripubblicazione o ripro**

1. Inquadramento dell'immobile lotto 1

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione²

☒ Provincia	:	Brescia (BS)
☒ Comune	:	Verolanuova CAP 25028
☐ Frazione	:	
☐ Località	:	
☐ Quartiere	:	
☒ Via/ Piazza	:	Via Civiltà del Lavoro
☒ Civico n.	:	n°6

Zona

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

Mappa geografica



☒ Destinazione urbanistica dell'immobile³

- ☒ Residenziale
- ☐ Direzionale⁴
- ☐ Commerciale
- ☐ Turistico – ricettivo
- ☐ Industriale
- ☒ Artigianale
- ☐ Terziario⁵
- ☐ Sportiva
- ☐ Altro

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Arch. Matteo Mazza

Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)

e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

Tipologia immobiliare⁶

- ☐ Terreno
☒ Fabbriato

☐ locali deposito

Indicare lo stato di conservazione:

- ☐ nuovo⁷
☐ ristrutturato⁸
☐ seminuovo⁹
☒ usato¹⁰
☐ rudere¹¹

Indicare se l'immobile è

- ☒ indipendente
☐ in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati¹²

- ☐ fabbricato storico
☒ fabbricato singolo
☐ fabbricato in linea
☐ fabbricato rurale
☐ fabbricato a schiera
☐ fabbricato bifamiliare
☐ fabbricato in condominio
☐ fabbricato a corte
☐ fabbricato a palazzina

Tipologia edilizia unità immobiliari¹³

- ☐ appartamento
☐ appartamento (attico)
☐ appartamento (loft¹⁴)
☐ villetta bifamiliare
☒ villino
☒ capannone industriale

☐ villetta a schiera
☐ autorimessa (garage/box)
☐ posto auto coperto (fabbricato)
☐ posto auto coperto (tettoia)

☐ posto auto scoperto
☐ cantina (locale di sgombero)
☐ scuola materna

Caratteristiche generali dell'immobile

- ☒ Struttura in devazione

Descrizione sintetica

Compartimenti: struttura prefabbricata costituita da pilastri in cemento e pilastri in ferro, con travi in ferro.

Pubblicazione

ripubblicazione o ripro

☑Solai	: Villa residenziale: solaio in latero-cemento.
☑Copertura	: Capannone: travatura principale in c.a.p. e tegoli in c.a.p. (la copertura è di lastre ondulate in cemento-amianto (Eternit), interrotte da due file di traslucidi).
☑Murature perimetrali	: Capannone: tamponamento in prismi a vista. Villa residenziale: muratura in laterizio.
☑Divisori interni	: Villa residenziale: muratura in laterizio.
☑Infissi esterni	: Capannone: finestre a nastro in vetro U Glass. Villa residenziale: i serramenti del piano terra sono in legno con vetrocamera e scuri in legno, mentre quelli del piano interrato sono in alluminio con vetro singolo.
☑Infissi interni	: Villa residenziale: porte interne in legno.
☑Pavimenti e rivestimenti	: Capannone: battuto di cemento. Villa residenziale: pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici della zona giorno in ceramica. Parquet nella zona notte.
☑Impianto riscaldamento	: Villa residenziale: Autonomo con caldaia posizionata nel locale caldaia nell'interrato e radiatori in ghisa.
☑ Impianto climatizzazione	: 1 split nel disimpegno.
☑Impianto sanitario	: Villa residenziale: A.C.S. con caldaia autonoma.
☑Impianto gas	: Cottura e riscaldamento
☑Impianto elettrico	: Capannone: a vista, considerata l'epoca di realizzazione, si ritiene non a norma. Villa residenziale: ad incasso, considerata l'epoca di realizzazione si ritiene anch'esso non a norma.
☑Finiture esterne	: Tinteggiatura
☑N. totale piani	: 1 fuori terra

☑Dimensione¹⁵

- ☐ Piccola
- ☒ Media
- ☐ Grande

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 1**DATO IMMOBILIARE¹⁶**

Descrizione sintetica dell'immobile staggito¹⁷: Gli immobili oggetto di perizia sono costituiti da un capannone/tettoia sotto il quale attualmente sono depositati materiali ed attrezzatura edile. Gli esecutivi presenti al sopralluogo hanno dichiarato che si tratta di una situazione temporanea e tutto ciò che è stato depositato verrà rimosso entro la fine di agosto. In aderenza al capannone è stato edificato un edificio residenziale con tipologia a villa. Il capannone e la villa sono stati realizzati in forza di concessione edilizia n. 196, protocollo n. 6409 del 26 Aprile 1982. Successivamente, è stata realizzata la recinzione fronte strada con i cancelli carrai e pedonale con concessione edilizia n. 3, protocollo n. 221 del 31 Gennaio 1984. E' stata realizzata una pensilina in fregio al capannone con concessione edilizia n. 39, protocollo n. 2491 del 22 Maggio 1986 ed, infine, è stata ottenuta concessione edilizia n. 68 protocollo 2614 del 25 Maggio 1987 per l'ampliamento del capannone e della villa. L'ampliamento del capannone non è stato realizzato, mentre quello dell'edificio residenziale è stato realizzato.

Il capannone e l'edificio residenziale hanno una corte esclusiva su tutti i lati di superficie totale di circa 1.000,00 mq, una parte destinata a piazzale pavimentato antistante l'accesso del capannone/tettoia e una parte a verde piantumato. L'immobile è sito nel comune di Verolanuova (BS) in Via Civiltà del Lavoro ed è costituito da due accessi carrai ed uno pedonale. L'unico accesso dotato di civico è il cancellino pedonale con il civico n°6.

Dall'accesso carraio ad est si accede al capannone, mentre dall'accesso carraio ad ovest si accede mediante una rampa carraia all'interrato.

"CAPANNONE/TETTOIA E PENSILINA IN ADERENZA AL CAPANNONE/TETTOIA"

L'ingresso al capannone avviene da cancello carraio su via Civiltà del Lavoro SNC.

Il vialetto di accesso al capannone è pavimentato con calcestruzzo.

Il capannone/tettoia ha una superficie lorda di pavimento di circa 270,00 mq ed è disposto su un unico piano fuori terra. E' costituito da struttura prefabbricata composta da pilastri in c.a.p. di sezione 45 cm x 45 cm, e tamponamento su tre lati con muratura in blocchi cavi di conglomerato cementizio (prismi). Il lato di accesso ai mezzi si trova ad est ed è completamente aperto. La copertura è costituita da travatura principale in c.a.p. e tegoli. Le finestre a nastro di tipo uglas, non apribili, si sviluppano sui lati ovest e sud. Il pavimento del fabbricato è in battuto di cemento, mentre la copertura è in eternit. La copertura è dotata di due file di traslucidi, dal sopralluogo si è notato che i traslucidi presentano rotture dovute presumibilmente alla grandinata del mese di luglio 2023. Non è stato possibile verificare le condizioni degli eternit in quanto non visibili da terra.

Il capannone ha una copertura mono falda, l'altezza minima sotto trave del capannone è di 4,60 ml, mentre l'altezza massima sotto trave è di 5,80 ml. Il capannone è stato autorizzato a due falde con altezza sotto capriata di 5,00 m e, pertanto, è conforme da quella autorizzata.

La pensilina sul lato sud è stata realizzata con materiali di qualità scadente. I pilastri in C.A. sono stati ottenuti da getto in cls all'interno di canne fumarie in eternit. Il tetto è stato realizzato con struttura di legno di risulta e copertura in eternit.

L'altezza della pensilina è di 2,30 ml a ridosso del capannone e 2,08 ml sul lato esterno.

L'impianto elettrico è costituito da prese di servizio distribuite nel capannone e sotto la pensilina, oltre a faretti alogeni per l'illuminazione. Tenuto conto del periodo di realizzazione del capannone, si presume non risulti a norma di legge (L. 46/90). Il capannone non è dotato di impianto idraulico e termico.

Il capannone risulta in uno stato di manutenzione generale discreto (necessita di una manutenzione straordinaria ai traslucidi della copertura e una verifica delle condizioni degli eternit), mentre la pensilina è in uno stato di manutenzione mediocre.

"VILLA RESIDENZIALE"

Villetta singola in aderenza al capannone/tettoia, costituito da appartamento al piano terra con giardino e locali accessori al piano interrato.

La villetta singola è costituita da un appartamento al piano terra con scala interna di collegamento al piano interrato. Attualmente, l'appartamento è utilizzato

L'appartamento ha una superficie lorda di pavimento di circa 193,00 mq ed è costituito da: soggiorno con portico, cucina con portico, disimpegno, tre camere, due bagni e un ripostiglio, oltre alla scala di accesso al piano interrato.

L'impianto termico e la produzione di acqua calda sanitaria sono di tipo autonomo, alimentato da caldaia a gas collocata nella centrale termica nel piano interrato. Il sistema di erogazione è con radiatori in ghisa. Tenuto conto del periodo di realizzazione dell'appartamento, si presume non risulti a norma di legge (L. 46/90). I locali sono privi d'impianto di allarme, mentre è stato installato uno split nel disimpegno per il raffrescamento dell'appartamento.

Il pavimento e il rivestimento dei bagni, del ripostiglio e della zona giorno sono in ceramica. Le camere della zona notte sono pavimentate con parquet. I serramenti sono in legno con vetrocamera dotati di scuri in legno. L'altezza dei locali al piano terra è di 2,80 ml.

La scala interna all'appartamento è rivestita in marmo di Botticino e collega il piano terra con il piano interrato. Il piano interrato ha una superficie lorda di pavimento di circa 166,00 mq ed è costituita da un ampio locale di sgombero utilizzabile anche come autorimessa, una cantina e una lavanderia/centrale termica. Le finiture del piano interrato sono costituite da pareti intonacate al civile, la pavimentazione dei locali e il rivestimento della lavanderia/centrale termica sono in ceramica. I serramenti del piano interrato sono in alluminio anodizzato con vetro singolo.

Il piano interrato presenta problemi di infiltrazioni di acqua dal pavimento ed umidità di risalita sulle pareti perimetrali.

L'altezza del piano interrato è di 2,55 ml.

Considerata l'epoca di realizzazione, l'edificio si trova in un buono stato di conservazione e necessita di una manutenzione alla copertura in coppi.

Identificazione catastale¹⁸

- [Comune Censuario](#)

- Verolanuova (BS)

- Tipologia Catasto

- ☐ Terreni
☒ Fabbriati

- Identificativo: Capannone/tettoia

- | | |
|------------|-------|
| Sezione | NCT |
| Foglio | 15 |
| Particella | 497 |
| Subalterno | 3 e 4 |

Confini

Confini catastali Capannone/tettoia e villa

- | | |
|-------------|---|
| ☒ Nord | la pubblica via denominata via Civiltà del Lavoro |
| ☒ Sud | mapp. n°384 e 385 (di altra proprietà) |
| ☒ Est | mapp. n°498 (di altra proprietà) |
| ☒ Ovest | mapp. n°496 (di altra proprietà) |
| ☒ inferiore | terrapieno |
| ☒ superiore | verso l'esterno |

Consistenza

- ☐
- Believe

- ☒ Interno
☐ Solo esterno

- ☐ Diretto in loco

- Collaboratore

- ☑ Data del sopralluogo 16 luglio 2024

- Desunto graficamente da:

Collaboratore
Pubblicazione
luglio 2024
ripubblicazione o riproduzione

Impianti in dotazione

☒ Riscaldamento

- ☒ Doccia 1
- ☒ Vasca 1
- ☒ Vetustà del bagno anno 1982/1985

- ☒ Presente
- ☐ Assente

Se presente indicare la tipologia

- ☐ Centralizzato
- ☒ Autonomo

Alimentazione:

- ☐ metano
- ☒ gas
- ☐ olio combustibile
- ☐ elettrico
- ☐ pompa di calore
- ☐ biocombustibili
- ☐ teleriscaldamento

Elementi radianti:

- ☒ radiatori: ghisa

☒ Condizionamento

- ☒ Presente
- ☐ Assente

Se presente indicare se

- ☒ Totale: uno split nel disimpegno

☒ Elettrico

- ☒ Presente: ad incasso (considerata l'epoca di realizzazione si presume non a norma)

- ☐ Assente

☒ Idraulico

- ☒ Presente: caldaia per produzione A.C.S. e caldaia per il riscaldamento

- ☐ Assente

☒ Manutenzione fabbricato²⁹

- ☒ Minimo³⁰
- ☐ Medio³¹
- ☐ Massimo³²

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

☒ **Manutenzione unità immobiliare**³³☐ Minimo³⁴☒ Medio³⁵☐ Massimo³⁶☒ **Classe energetica**☒ Classe energetica: Dalla verifica sul sito internet Cened è emerso che non è stato redatto l'APE.☐ Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.☒ **Esposizione prevalente dell'immobile**³⁷☐ Minimo³⁸☐ Medio³⁹☒ Massimo⁴⁰☒ **Luminosità dell'immobile**⁴¹☐ Minimo⁴²☐ Medio⁴³☒ Massimo⁴⁴☒ **Panoramicità dell'immobile**⁴⁵☐ Minimo⁴⁶☒ Medio⁴⁷☐ Massimo⁴⁸☒ **Funzionalità dell'immobile**⁴⁹☐ Minimo⁵⁰☒ Medio⁵¹☐ Massimo⁵²☒ **Finiture dell'immobile**⁵³☐ Minimo⁵⁴☒ Medio⁵⁵☐ Massimo⁵⁶

Caratteristiche qualitative subalterno 4 – Capannone/tettoia
Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

☒ **Livello di piano**⁵⁷

Piano Terra – Capannone/tettoia

☒ **Ascensore**⁵⁸☐ Presente

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**

☐ N. servizi⁵⁹

- ☒ Assente
- ☐ Vetustà dell'ascensore

- ☐ W.c.
- ☐ Lavabo
- ☐ Bidet
- ☐ Doccia
- ☐ Vasca
- ☐ Vetustà del bagno (anno)

Impianti in dotazione

☒ Riscaldamento

- ☐ Presente
- ☒ Assente

Se presente indicare la tipologia

- ☐ Centralizzato
- ☐ Autonomo

Alimentazione:

- ☐ metano
- ☐ gas
- ☐ olio combustibile
- ☐ elettrico
- ☐ pompa di calore
- ☐ biocombustibili
- ☐ teleriscaldamento

Elementi radianti:

- ☐ radiatori:

☒ Condizionamento

- ☐ Presente
- ☒ Assente:

Se presente indicare se

- ☐ Totale:

☒ Elettrico

- ☒ Presente: ad incasso (considerata l'epoca di realizzazione si presume non a norma)

- ☐ Assente

☒ Idraulico

- ☐ Presente:
- ☒ Assente

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

☒ **Manutenzione fabbricato⁶⁰**☒ **Minimo⁶¹**☐ **Medio⁶²**☐ **Massimo⁶³**☒ **Manutenzione unità immobiliare⁶⁴**☒ **Minimo⁶⁵**☐ **Medio⁶⁶**☐ **Massimo⁶⁷**☒ **Classe energetica**☐ **Classe energetica:**☐ **Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.**☒ **Esposizione prevalente dell'immobile⁶⁸**☐ **Minimo⁶⁹**☒ **Medio⁷⁰**☐ **Massimo⁷¹**☒ **Luminosità dell'immobile⁷²**☐ **Minimo⁷³**☐ **Medio⁷⁴**☒ **Massimo⁷⁵**☒ **Panoramicità dell'immobile⁷⁶**☐ **Minimo⁷⁷**☒ **Medio⁷⁸**☐ **Massimo⁷⁹**☒ **Funzionalità dell'immobile⁸⁰**☐ **Minimo⁸¹**☒ **Medio⁸²**☐ **Massimo⁸³**☒ **Finiture dell'immobile⁸⁴**☒ **Minimo⁸⁵**☐ **Medio⁸⁶**☐ **Massimo⁸⁷**

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**

3. Audit documentale e Due Diligence lotto 1**3.1 Legittimità edilizia – urbanistica^{AB}****Anno di costruzione / ristrutturazione totale**☒ Fabbriato successivo 01/09/1967 :☐ Fabbriato anteriore 01/09/1967 :☐ Fabbriato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967 :☐ Fabbriato costruito prima del 31/10/1942 :☐ Fabbriato ristrutturato :**Titoli autorizzativi esaminati****Complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di perizia**

☒ Concessione edilizia n.196, protocollo n.6409 del 26 Aprile 1982 per la realizzazione dell'edificio residenziale con tipologia a villa. Concessione edilizia n.3, protocollo n.221 del 31 Gennaio 1984 per la realizzazione della recinzione fronte strada con i cancelli carrai e pedonale. Concessione edilizia n.39, protocollo n.2491 del 22 Maggio 1986 per la realizzazione della pensilina in fregio al capannone. Concessione edilizia n.68 protocollo 2614 del 25 Maggio 1987 per l'ampliamento del capannone e della villa.

☒ Certificato Agibilità ☒ Permesso di agibilità richiesto in data 05 novembre 1985 al protocollo n°7425.

☐ Assente

Ricerca effettuata presso il Comune di Verolanuova

Data ricerca urbanistica (gg/mm/aa) 26/06/2024

Situazione urbanistica

☒ Strumento urbanistico ☒ PGT Vigente: Zona D1 – Zona produttiva intensiva di consolidamento – Art. 21 delle NTA

☒ Convenzione Urbanistica ☐ No

☒ Sì, diritto di superficie. Il trasferimento del diritto di superficie in diritto di proprietà dell'area PIP è avvenuto con atto Notaio in data 23 maggio 2006 rep. 572, racc. 51. Variazione della convenzione in piena proprietà con delibera di C.C. del comune di Verolanuova n°11/02 e 43/03. Le delibere e la convenzione prevedono delle agevolazioni per le locazioni ma non per la vendita.

Inoltre, dalla convenzione urbanistica stipulata con il comune di Verolanuova si riscontra quanto riportato di seguito:

Alla pagina 4 riporta:

Il presente strumento urbanistico non può essere modificato o annullato senza il consenso del Comune di Verolanuova.

Alle pagine 5, 6 e 7 riporta:

"7. Il concessionario si riserva la possibilità di dare in locazione gli immobili costruiti, in ogni momento, ed alle seguenti condizioni:

Il canone annuo della locazione non potrà superare il 6,50% il costo della costruzione e sarà valutato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Il concessionario dovrà preventivamente comunicare al comune le generalità del futuro locatario e l'attività che questi intende svolgere negli immobili, nel rispetto delle previsioni del P.L.P."

"8. Il concessionario potrà, dopo l'ultimazione dei lavori, alienare parzialmente o in tutto il proprio diritto obbligandosi egli sin d'ora all'osservanza delle seguenti condizioni:

- La cessione potrà essere fatta esclusivamente a favore di persone che svolgono attività previste dall'art. 27 L.865/71, e contestualmente che esse abbiano ad assumere gli obblighi verso il comune già assunti dal Venditore;

- Il concessionario dovrà preventivamente notificare al comune, a mezzo dell'ufficiale giudiziario, le eventuali proposte di acquisto da lui ricevute, con tutte le indicazioni necessarie per verificare la ricorrenza dei requisiti di cui al punto precedente e per consentire l'esercizio del diritto di cui al successivo punto;

- In ogni caso spetterà al comune il diritto di acquisire gli immobili contro il pagamento al concessionario del valore degli stessi da determinarsi con stima asseverata dell'Ufficio Tecnico Comunale da approvarsi dal Consiglio Comunale con deliberazione da notificarsi al Concessionario, e in caso di contestazione, da un perito nominato a richiesta della parte più diligente dal Presidente della C.C.I.A.A. di Brescia tra gli ingegneri liberi professionisti iscritti all'Ordine di Brescia; esso deciderà senza formalità di procedura e comunicherà la propria determinazione alle parti che si impegnano sin d'ora ad accettarla ed eseguirla come reciprocamente vincolante..."

☒ Cessioni diritti edificatori

☒ No

☐ Si se Si inserire gli estremi della convenzione

Limitazioni urbanistiche

☒ Vincoli urbanistici

☒ No

☐ Si se Si quali:

☒ Vincoli ambientali

☒ No

☐ Si se Si quali:

Publicazione
ripubblicazione o ripro

☒Vincoli paesaggistici

☒No

☐Si se Si quali



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Arch. Matteo Mazza

Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)

e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Matteo Mazza C.F. MZZ MTT 80H04 B157X, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°2652, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Leno (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

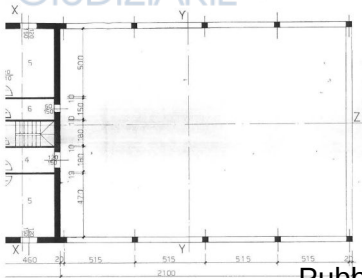
DICHIARA

☐ 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:

CAPANNONE/TETTOJO:

- Nell'elaborato grafico della concessione edilizia n°196 del 26 aprile 1982 che autorizzava la realizzazione del capannone e dell'edificio residenziale, il capannone è stato autorizzato di dimensioni 21,00 x 16,00 m con tetto a due falde con altezza sotto capriata di 5,00 m.

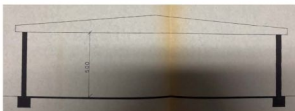


Pianta capannone autorizzata con concessione edilizia n°196 del 26 aprile 1982

Arch. Matteo Mazza

Via Mazzini, 43 - 25014 Castenedolo (BS)

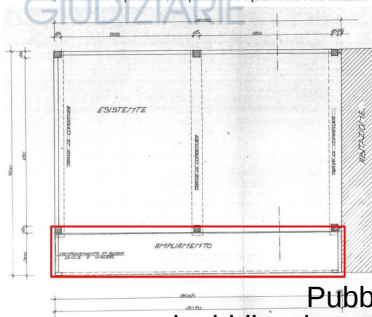
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com - pec: matteo.mazza@archiworldpec.it



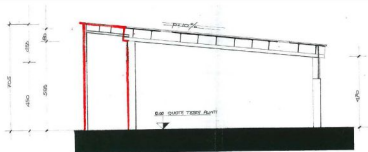
Sezione capannone autorizzata con concessione edilizia n°196 del 26 aprile 1982

- Nella concessione edilizia n°68 del 25 maggio 1987, che autorizzava l'ampliamento del capannone e della villa, l'elaborato grafico dello stato di fatto è difforme da quanto autorizzato con concessione edilizia n°196 del 26 aprile 1982, in quanto riporta le seguenti difformità:
 - 1) la dimensione del capannone esistente riporta la dimensione di 20,70 x 13,00 m, mentre il capannone è stato autorizzato con concessione edilizia n°196/1982 con le dimensioni di 21,00 x 16,00 m.
 - 2) nella sezione è stata indicata la copertura mono falda con altezza minima sotto trave di 4,70 m e altezza massima sotto trave di 5,95 m, mentre il capannone è stato autorizzato con concessione edilizia n°196/1982 con tetto a due falde con altezza sotto capriata di 5,00 m.
 - 3) il numero e l'interasse dei pilastri sono difformi rispetto a quelli autorizzati con concessione edilizia n°196 1982.

Inoltre, come indicato in precedenza, l'ampliamento del capannone non è stato realizzato.



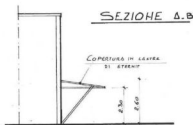
Pianta capannone autorizzata con concessione edilizia n°196 del 26 aprile 1982



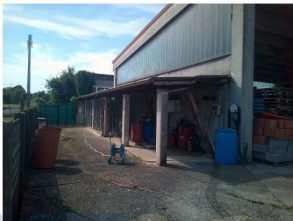
Sezione capannone autorizzata con concessione edilizia n°68 del 25 maggio 1987

PENSILINA REALIZZATA IN ADERENZA AL CAPANNONE/TETTOIA:

- Con concessione edilizia n°39 del 22 maggio 1986 è stata autorizzata la realizzazione della pensilina in aderenza al capannone. La pensilina è conforme rispetto al progetto presentato in quanto nel progetto non erano previsti i pilastri che invece sono stati realizzati trasformandola in porticato. Inoltre, l'altezza del portico realizzato è di 2,30 m a ridosso del capannone e 2,08 m sul lato opposto, conforme dall'altezza autorizzata (altezza massima 2,60 m e altezza minima 2,30 m).



Pianta e sezione pensilina autorizzata con concessione edilizia n°39 del 22 maggio 1986

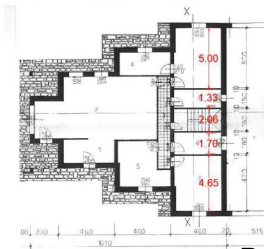


Fotografia del portico realizzato dove si vedono i pilastri non indicati nella pratica edilizia autorizzata

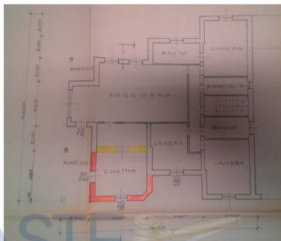
ABITAZIONE REALIZZATA IN ADERENZA AL CAPANNONE/TETTOIA:

Nel sopralluogo del 16 luglio 2024 si sono riscontrate delle piccole difformità riguardanti le pareti divisorie interne dell'appartamento del piano terra rispetto al progetto autorizzato.

Per meglio comprendere le difformità, si riporta di seguito l'elaborato grafico autorizzato con le quote rilevate indicate in rosso.

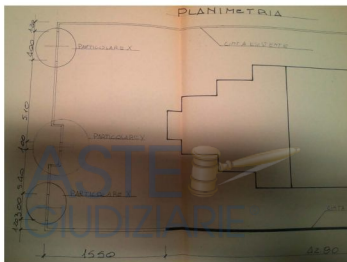


Pianta piano terra abitazione autorizzata con concessione edilizia n°196 del 26 aprile 1992
(in rosso le quote rilevate)



MURO DI RECINZIONE, ACCESSO PEDONALE E ACCESSI CARRAI

Con concessione edilizia n°3 del 31 gennaio 1984, è stata autorizzata la recinzione fronte strada con due accessi carrai e un accesso pedonale. Quest'ultimo è stato realizzato in modo difforme rispetto a quanto autorizzato, si riporta di seguito l'elaborato grafico autorizzato e la fotografia di quanto realizzato.



Planimetria della recinzione autorizzata con concessione edilizia n°3 del 31 gennaio 1984



Fotografia della porta realizzata in difformità rispetto a quanto autorizzato

Arch. Matteo Mazza

Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)

e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

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

☐ No,

☒ Sì,

CAPANNONE/TETTOIA

La variazione della dimensione del capannone/tettoia rispetto a quella autorizzata è in riduzione, pertanto vi è una riduzione di SLP, la differenza di altezza è ammessa sia dalle norme del PGT vigente (altezza massima consentita 15 m), sia dalle norme del PRG all'epoca della realizzazione del capannone (altezza massima consentita 15 m). La difformità dell'altezza è inferiore rispetto all'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici vigenti all'epoca della realizzazione ed a quelli attuali e, pertanto, è sanabile mediante una pratica edilizia in sanatoria.

PENSILINA REALIZZATA IN ADERENZA AL CAPANNONE/TETTOIA:

Per quanto riguarda la pensilina in aderenza al capannone/tettoia, considerato i materiali scadenti utilizzati per la realizzazione, soprattutto per la pericolosità della presenza dell'amianto "a vista" nell'intradosso del tetto, considerato che per sanarlo è necessaria la doppia conformità che prevede la necessità di ottenere l'autorizzazione da parte del proprietario del lotto confinante per la realizzazione del portico a distanza inferiore di 5 m, si ritiene che la demolizione sia la soluzione più economicamente vantaggiosa.

VILLA

Le difformità riscontrate al piano terra e al piano interrato della villa consistono nel diverso posizionamento oppure nella mancata realizzazione delle pareti divisorie interne, non comportano un aumento di volumetria o di superficie lorda di pavimento e, pertanto, sono autorizzabili mediante una pratica edilizia in sanatoria.

MURO DI RECINZIONE, ACCESSO PEDONALE E ACCESSI CARRAI

Il diverso posizionamento del muro di recinzione, rispetto al progetto autorizzato, è autorizzabile mediante una pratica edilizia in sanatoria.

Note

La verifica della rispondenza urbanistica è limitata al controllo della corrispondenza tra quanto autorizzato nei titoli depositati presso il Comune e resi disponibili all'esperto valutatore e quanto effettivamente riscontrato in sede di sopralluogo a livello metrico e dimensionale.

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza dei documenti forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta, non aggiornata.

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**

3.2 Rispondenza catastale⁹⁹

Immobile identificato in mappa alla sez. NCT, Foglio 15, particella 497:

☒ Sub. 3 -, categoria A/7, classe 2, consistenza 9 vani, Sup. Catastale: Totale 277 mq, Rendita € 650,74

☒ Sub. 4 -, categoria C/2, classe 2, consistenza 258 mq, Sup. Catastale: Totale 273 mq, Rendita € 293,14

Documentazione visionata

☐ Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia - Territorio

☒ Da siti web: Sister Agenzia Entrate

Elenco documentazione visionata

☐ Visura storica Catasto Terreni

☒ Visura storica Catasto Fabbricati

☒ Scheda catastale

☐ Elaborato planimetrico di subalternaazione

☐ Elenco immobili

☒ Estratto mappa

☐ Tipo Mappale

☐ Tipo Frazionamento

☐ Altro _____

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

31/05/2024

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Matteo Mazza C.F. MZZ MTT 80H04 B157X, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°2652, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata tramite il sito web dell'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: allo stato attuale la pensilina, che è stata trasformata in portico mediante la realizzazione dei pilastri, necessita di accatastamento che non è stato effettuato. Solo in seguito alla demolizione della pensilina/portico, si otterrà la regolarità catastale rispetto alle schede attualmente depositate presso il catasto.

Note

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio servizi Catastali; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

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

3.3 Verifica della titolarità⁹⁰

Verifica della titolarità del capannone/tettoia identificato con il subalterno n°4 e della villa identificata con il subalterno n°3.

- Titolo di acquisto del diritto di superficie a favore di

- Tipo di atto : Compravendita diritto di superficie
- Notaio :
- Data atto : 15/04/1982
- Repertorio : 32210
- Raccolta : 12884
- Estremi Registrazione : Agenzia delle Entrate ufficio di Verolanuova n°775, Vol. 13 in data 22/04/1982
- Estremi Trascrizione : Brescia il 23/04/1982 ai nn°9239/6747

Atto di rettifica stipulato dal notaio in data 16/03/2006, Repertorio n°325, registrato all' Agenzia delle Entrate ufficio di Verolanuova n°346, serie 1 in data 27/03/2006 e trascritto a Brescia il 18/03/2006 ai nn°14289/8262.

☒ Quota di proprietà del diritto di superficie

- ☒ Intera [1/2]
☐ Parte: indicare la quota [1/2]

☒ Usufrutto

- ☒ No
☐ Sì se Si indicare il nominativo

☒ Nuda proprietà

- ☒ No
☐ Sì se Si indicare il nominativo

☒ Quota di proprietà del diritto di superficie

- ☒ Intera [1/2]
☐ Parte: indicare la quota [1/2]

☒ Usufrutto

- ☒ No
☐ Sì se Si indicare il nominativo

☒ Nuda proprietà

- ☒ No
☐ Sì se Si indicare il nominativo

- Titolo di trasferimento del diritto di superficie in diritto di piena proprietà a favore di

- Tipo di atto : Compravendita da diritto di superficie in diritto di piena proprietà
- Notaio :
- Data atto : 23/05/2006
- Repertorio : 572
- Raccolta : 51
- Estremi Registrazione : Agenzia delle Entrate ufficio di Brescia n°106, serie IV in data 07/06/2006
- Estremi Trascrizione : Brescia il 09/06/2006 ai nn°30754/17879

Publicazione
 riproduzione o ripro

- ☒ Quota di proprietà ☒ Intera [1/2]
☐ Parte: indicare la quota [1/2]
- ☒ Usufrutto ☒ No
☐ Si se Si indicare il nominativo
- ☒ Nuda proprietà ☒ No
☐ Si se Si indicare il nominativo
- ☒ Quota di proprietà ☒ Intera [1/2]
☐ Parte: indicare la quota [1/2]
- ☒ Usufrutto ☒ No
☐ Si se Si indicare il nominativo
- ☒ Nuda proprietà ☒ No
☐ Si se Si indicare il nominativo

Verifica della titolarità del capannone/tettoia identificato con il subalterno n° 4.

- Titolo di conferimento di bene della quota parte di 1/2 da _____ alla società
 La restante quota parte di proprietà di 1/2 rimane a _____

- Tipo di atto : Trasferimento di bene alla società
- Notaio :
- Data atto : 04/10/2006
- Repertorio : 168383
- Estremi Registrazione : Agenzia delle Entrate ufficio di Verolanuova in data 10/10/2006
- Estremi Trascrizione : Brescia il 30/10/2006 al nn° 58387/33420

- ☒ Quota di proprietà ☒ Intera [1/2]
☐ Parte: indicare la quota [1/2]
- ☒ Usufrutto ☒ No
☐ Si se Si indicare il nominativo
- ☒ Nuda proprietà ☒ No
☐ Si se Si indicare il nominativo

In data 03/06/2019 la _____ è in scioglimento senza
messi in liquidazione con atto del notaio _____, repertorio n° 116800/29475. In data 31/12/2019,
è stata richiesta la cancellazione della società dal registro delle imprese.

Verifica della titolarità della villa identificata con il subalterno n° 3.

**Publicazione
 ripubblicazione o ripro**

- Successione legittima in morte di
febbraio 2010 n° 111/9990.

, deceduto il 26 febbraio 2009, presentata il 23

Quote di proprietà a seguito della successione:

☒ Quota di proprietà

☒ Intera [6/9]

☐ Parte: indicare la quota [1/2]

☒ Usufrutto

☒ No

☐ Sì se Si indicare il nominativo

☒ Nuda proprietà

☒ No

☐ Sì se Si indicare il nominativo

☒ Quota di proprietà

☒ Intera [1/9]

☐ Parte: indicare la quota [1/2]

☒ Usufrutto

☒ No

☐ Sì se Si indicare il nominativo

☒ Nuda proprietà

☒ No

☐ Sì se Si indicare il nominativo

☒ Quota di proprietà

☒ Intera [1/9]

☐ Parte: indicare la quota [1/2]

☒ Usufrutto

☒ No

☐ Sì se Si indicare il nominativo

☒ Nuda proprietà

☒ No

☐ Sì se Si indicare il nominativo

☒ Quota di proprietà

☒ Intera [1/9]

☐ Parte: indicare la quota [1/2]

☒ Usufrutto

☒ No

☐ Sì se Si indicare il nominativo

☒ Nuda proprietà

☒ No

☐ Sì se Si indicare il nominativo

Condizioni limitanti

☒ Servitù

☒ Non sono presenti servitù

☐ Sì se Si quali,

☒ Vincoli

☒ No

- ☐ Si se Si quali
- ☒ Oneri ☒ No
☐ Si se Si quali
- ☒ Pesì ☒ No
☐ Si se Si quali
- ☒ Gravami ☒ No
☐ Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☒ Libero: Il capannone/tettoia attualmente è libero. Gli esecutari hanno dichiarato che l'attrezzatura e il materiale edile temporaneamente depositato verranno rimossi entro fine agosto.

☒ Occupato: La villa è occupata dagli esecutari

- ☐ Tipo di contratto:
- ☐ €/anno:
- ☐ Rata:
- ☐ Oneri accessori per spese condominiali:
- ☐ Durata in anni:
- ☐ Scadenza contratto:
- ☐ Registrazione contratto:

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

- ☐ Sì
- ☐ No se No perché

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto 1 ⁹¹

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri:

- Per regolarizzare tutte le opere difformi rispetto al progetto presentato, è necessario:
- 1) la presentazione e il rilascio della pratica edilizia in sanatoria;
- 2) il pagamento delle sanzioni e degli oneri di urbanizzazione richiesti dal comune;
- 3) lo smontaggio e lo smaltimento della pensilina/portico con copertura in amianto;
- L'onorario per la presentazione della pratica edilizia in sanatoria, degli oneri di urbanizzazione e le sanzioni e il costo per la demolizione e lo smaltimento della pensilina/portico ammontano a circa € 14.500,00.

Si riportano di seguito le limitazioni riportate nell'allegato A della convenzione per cessione in diritto di superficie di area per insediamento produttivo in ambito P.I.P. stipulata con il comune di Verolanova.

Alla pagina 4 è indicato che:

- *"Le costruzioni realizzate non potranno essere alienate o date in locazione a terzi, né in usufrutto, enfiteusi o altre"*;

Alle pagine 5, 6 e 7 riporta:

- **“7. Il concessionario si riserva la possibilità di dare in locazione gli immobili costruiti, in ogni momento, ed alle seguenti condizioni:**
 - Il canone annuo della locazione non potrà superare il 6,50% il costo della costruzione e sarà valutato dall'Ufficio Tecnico Comunale.
 - Il concessionario dovrà preventivamente comunicare al comune le generalità del futuro locatario e l'attività che questi intende svolgere negli immobili, nel rispetto delle previsioni del P.I.P.”
- **“8. Il concessionario potrà, dopo l'ultimazione dei lavori, alienare parzialmente o in tutto il proprio diritto obbligandosi egli sin d'ora all'osservanza delle seguenti condizioni:**
 - La cessione potrà essere fatta esclusivamente a favore di persone che svolgono attività previste dall'art. 27 L.365/71, e contestualmente che esse abbiano ad assumere gli obblighi verso il comune già assunti dal Venditore;
 - Il concessionario dovrà preventivamente notificare al comune, a mezzo dell'ufficiale giudiziario, le eventuali proposte di acquisto da lui ricevute, con tutte le indicazioni necessarie per verificare la ricorrenza dei requisiti di cui al punto precedente e per consentire l'esercizio del diritto di cui al successivo punto;
 - In ogni caso spetterà al comune il diritto di acquisire gli immobili contro il pagamento al concessionario del valore degli stessi da determinarsi con stima asseverata dell'Ufficio Tecnico Comunale da approvarsi dal Consiglio Comunale con deliberazione da notificarsi al Concessionario, e in caso di contestazione, da un perito nominato a richiesta della parte più diligente dal Presidente della C.C.I.A.A. di Brescia tra gli ingegneri liberi professionisti iscritti all'Ordine di Brescia; esso deciderà senza formalità di procedura e comunicherà la propria determinazione alle parti che si impegnano sin d'ora ad accettarla ed eseguirla come reciprocamente vincolante...”

5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 1

-IPOTECA VOLONTARIA iscritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia in data 18/12/2008
- Registro Particolare 12653 Registro Generale 58546 a favore della “

, contro
, avente per oggetto la piena proprietà dell'immobile censito catastalmente alla sezione urbana NCT del Comune di Verolanuova (Bs) al foglio n. 15 mappale n. 497 subalterni n. 3 e 4 in Via Civiltà del Lavoro.

- PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia in data 07/06/2012 Registro Particolare 14234 Registro Generale 20475 a favore della “

, contro
, avente per oggetto 4/18 della proprietà dell'immobile censito catastalmente alla sezione urbana NCT del Comune di Verolanuova (Bs) al foglio n. 15 mappale n. 497 subalterno n. 3 in Via Civiltà del Lavoro.

-IPOTECA GIUDIZIALE iscritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia in data 11/01/2013 Registro Particolare 146 Registro Generale 1288 a favore della “

, avente per oggetto 1/2 della proprietà dell'immobile censito catastalmente alla sezione urbana NCT del Comune di Verolanuova (Bs) al foglio n. 15 mappale n. 497 subalterno n. 4 in Via Civiltà del Lavoro.

ripubblicazione o ripro

-PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia in data 13/06/2013 - Registro Particolare 14106 Registro Generale 20132 a favore della “

, contro
 , avente per oggetto
 1/2 della proprietà dell'immobile censito catastalmente alla sezione urbana NCT del Comune di Verolanuova (Bs) al foglio n. 15 mappale n. 497 subalterno n. 4 in Via Civiltà del Lavoro.

- PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia in data 14/03/2014 Registro Particolare 5593 Registro Generale 8231 a favore della “

, contro
 , avente per oggetto la piena proprietà dell'immobile censito catastalmente alla sezione urbana NCT del Comune di Verolanuova (Bs) al foglio n. 15 mappale n. 497 subalterno n. 4 in Via Civiltà del Lavoro.

- PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia in data 18/04/2014 Registro Particolare 8662 Registro Generale 12706 a favore della “

), contro
 , avente per oggetto la piena proprietà dell'immobile censito catastalmente alla sezione urbana NCT del Comune di Verolanuova (Bs) al foglio n. 15 mappale n. 497 subalterno n. 3 in Via Civiltà del Lavoro.

6. Fasi accertamenti e date delle indagini lotto 1

- Conferimento incarico di rinnovamento perizia: 30/05/2024
- Verifica catastale sito web Agenzia Entrate: 31/05/2024
- Verifica ipotecaria sito web Agenzia Entrate: 11/07/2024
- Accesso atti Comune di Verolanuova: 26/06/2024
- Sopralluogo per rilievo unità immobiliari di Verolanuova: 16/07/2024
- Richiesto e ottenuto copia dell'atto di acquisto del diritto di superficie e copia dell'atto dell'acquisto del diritto di proprietà: 23/07/2024
- Presa visione del fascicolo 507/2012 presso il Tribunale di Brescia per estrarre i dati degli intervenuti: 25/07/2024
- Accesso all'Archivio Notarile distrettuale di Brescia per estrarre copia della convenzione: 25/07/2024

7. Analisi estimativa lotto 1

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 di 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, 2.3) viene definito come segue:

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

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

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

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

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

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

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

Assunzioni limitative

La valutazione è redatta secondo i requisiti previsti dal presente metodo di stima senza assunzioni limitative di alcun genere.

Condizioni limitative

Non si riscontrano condizioni limitanti all'incarico dettate dalla committenza, né dal sottoscritto, né dalla normativa.

Verifica del migliore e più conveniente uso⁹² (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.

☒ Si

☐ No

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

☐ MCA⁹³ con nr. ____ comparabili

☐ Sistema di Stima⁹⁴

☐ MCA - Sistema di stima con nr. ____ comparabili

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

- ☐ Sistema di ripartizione⁹⁵
☐ Analisi di regressione semplice⁹⁶ con nr. ____ dati campione
☐ Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

☐ Finanziario⁹⁷

- ☐ Capitalizzazione diretta⁹⁸
☐ Capitalizzazione finanziaria⁹⁹
☐ Analisi del flusso di cassa scontato¹⁰⁰

☐ Dei costi¹⁰¹

8. Riepilogo dei valori di stima lotto 1

Per quanto concerne gli immobili identificati:

Sezione NCT, Foglio 15, particella 497,

- ☒ Sub. 3, categoria A/7, classe 2, consistenza 9 vani, Sup. Catastale: Totale 277 mq, Rendita € 650,74
☒ Sub. 4, categoria C/2, classe 2, consistenza 258 mq, Sup. Catastale: Totale 273 mq, Rendita € 293,14

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 367'000,00 diconsi Euro trecentosessantasettemila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H")

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta del lotto 1, viene quantificato in € 275'250,00 diconsi Euro duecentosettantacinquemila duecentocinquanta/00 (vedasi analisi estimativa allegato "I")

Nel valori di stima è compresa anche l'incidenza dei beni comuni,

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practice, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

Pubblicazione
 ripubblicazione o ripro

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto, esperto incaricato dal Tribunale: Arch. Matteo Mazza, C.F. MZZMIT80H04B157X, Iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°2652

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.
- ☒ E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- ☒ Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- ☒ Ha ispezionato di persona la proprietà.
- ☒ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 03 settembre 2024

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

10. Note di riferimento

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

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

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

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

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

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

⁶ *Tipologia immobiliare*: riguarda la classificazione degli immobili.

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

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

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

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

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

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

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

¹⁴ *Loft*: può essere anche un attico.

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

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

¹⁷ *Descrizione sintetica*: inserire una breve descrizione riportando in ordine il numero dei vari principi, delimitati da virgole, e di tutte le superfici accessorie esclusive che compongono l'immobile da valutare.

¹⁸Identificazione catastale: la localizzazione deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie del Territorio. Qualora l'immobile non risultasse allineato, non inserire i riferimenti al protocollo, alla partita, alla pratica o alla busta.

¹⁹Superficie Esterna Lorda (SEL): Per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

²⁰Superficie Interna Lorda (SIL): Per superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

²¹Superficie Interna Netta (SIN): Per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento.

²²Rapporto mercantile superficiale (m): riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) p_i di una superficie secondaria generica i (con $i=2,3,...,k$) e il prezzo unitario (o marginale) p_1 della superficie principale 1 nel modo seguente: $m = p_i : p_1$

²³Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S_1 e le superfici secondarie S_i , in ragione dei rapporti mercantili (m). La superficie commerciale viene così calcolata: $S_1 + E \cdot m$.

²⁴Rapporto mercantile superficiale (n): riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) p_i di una superficie secondaria generica i (con $i=2,3,...,k$) e il prezzo unitario (o marginale) p_1 della superficie principale 1 nel modo seguente: $n = p_i : p_1$

²⁵Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S_1 e le superfici secondarie S_i , in ragione dei rapporti mercantili (n). La superficie commerciale viene così calcolata: $S_1 + E \cdot n$.

²⁶Livello di piano: indica il livello dell'unità principale rispetto alla sua porta accessoria. Indicare se l'unità immobiliare in esame è sotto strada (-1, -2, ecc) al piano terra - rialzato (0) od ai piani soprallivellati (1, 2, 3, ecc).

²⁷Ascensore: indicare se l'ascensore è assente (0) o presente (1), il numero degli ascensori serviti alla stessa u.i. (esempio: un ascensore ed un montacarichi) ed infine il grado di vetustà dell'ascensore espressa in anni.

²⁸Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.

²⁹Manutenzione del fabbricato: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza. Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deterioramento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle facciate, delle parti comuni, degli impianti - condominiali - elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

³⁰Minimo: il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali.

³¹Medio: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresatura intonaci e integgiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).

³²Massimo: le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.

³³Manutenzione unità immobiliare: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deterioramento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'appartamento tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

³⁴Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.

³⁵Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.

³⁶Massimo: le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.

³⁷Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione dell'immobile rispetto ai punti cardinali (Nord, Sud, Est, Ovest). Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

³⁶*Minimo:* l'unità immobiliare ha principalmente una non corretta esposizione in quanto l'orientamento è molto inadatto in relazione all'area geografica in cui esso è sito.

³⁶*Medio:* l'unità abitativa ha un'esposizione favorevole solo parzialmente e in relazione ai vani principali in quanto l'orientamento è idoneo solo in parte in relazione all'area geografica in cui essa è ubicata.

³⁶*Massimo:* l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.

⁴¹*Luminosità dell'immobile:* capacità di ricevere la luce naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso. *Classi:* Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁴²*Minimo:* l'illuminazione naturale diretta è insufficiente nella maggior parte degli ambienti principali e accessori e pertanto si deve fare ricorso all'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.

⁴²*Medio:* la maggior parte degli ambienti principali gode di illuminazione naturale diretta adeguata e conforme alla norma, mentre i restanti vani hanno un'insufficiente illuminazione naturale diretta che deve essere integrata con l'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.

⁴²*Massimo:* tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

⁴³*Panoramicità dell'immobile:* caratteristica tipologica e ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per la presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico-architettonico o paesaggistico. *Classi:* Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁴⁴*Minimo:* l'unità immobiliare consente visuali non significative.

⁴⁴*Medio:* l'unità abitativa, data la sua posizione, permette una parziale visuale del contesto circostante su aree e fabbricati di pregio paesaggistico, storico e/o architettonico.

⁴⁴*Massimo:* l'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante e verso aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.

⁴⁶*Funzionalità dell'immobile:* disposizione dei vari ambienti di un'unità immobiliare, riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità e alla forma e dimensione. *Classi:* Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁴⁶*Minimo:* lo spazio è utilizzabile in modo limitato; l'eccessiva lunghezza dei disimpegni di collegamento tra gli ambienti diminuisce lo spazio abitabile creando inutili percorsi. Può non essere presente una netta divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I vani utili sono sotto o sovradimensionati e limitati per forma e distribuzione, sono infatti disposti in modo casuale a seguito di modificazioni originate per necessità temporanee.

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

⁴⁶*Massimo:* i vani principali e accessori sono correttamente dimensionati e si distribuiscono razionalmente, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze. La separazione tra le diverse zone (giorno/notte) è realizzata in modo netto. I servizi igienici sono presenti in quantità idonea in relazione al dimensionamento dell'immobile.

⁵³*Finiture dell'immobile:* gli elementi che rendono le costruzioni esterne utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali e alla modalità di posa in opera. *Classi:* Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁵⁴*Minimo:* l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

⁵⁴*Medio:* le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

⁵⁴*Massimo:* il livello delle finiture è di particolare pregio sia per la modalità di esecuzione che per la tipologia e la qualità dei materiali impiegati.

⁵⁷*Livello di piano:* indica il livello dell'unità principale rispetto alla sua porta accesso. Indicare se l'unità immobiliare in esame è sotto strada (-1, -2, ecc) al piano terra - rialzato (0) od ai piani sopraelevati (1, 2, 3, ecc).

⁵⁸*Ascensore:* indicare se l'ascensore è assente (0) o presente (1), il numero degli ascensori serviti (da segnalare se sono a uso comune, ad esempio in un ascensore ed un montacarichi) ed infine il grado di vetustà dell'ascensore espressa in anni.

⁵⁹*Servizi:* indicare il numero servizio igienici presenti nell'immobile in esame per l'uso personale (1) e per l'uso comune (2) e la sua vetustà.

⁶¹Minimo: lo spazio è utilizzabile in modo limitato; l'eccessiva lunghezza dei disegni di collegamento tra gli ambienti diminuisce lo spazio abitabile creando molti percorsi. Può non essere presente una netta divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I vani utili sono sotto o sovradimensionati e limitati per forma e distribuzione, sono infatti disposti in modo casuale a seguito di modificazioni originate per necessità temporanee.

⁶²Medio: i vani principali e accessori sono dimensionati secondo le misure minime di legge e distribuiti normalmente ma può non risultare essere netta la divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I servizi igienici sono presenti in quantità strettamente necessaria rispetto all'estensione dell'immobile.

⁶³Massimo: i vani principali e accessori sono correttamente dimensionati e si distribuiscono razionalmente, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenza. La separazione tra le diverse zone (giorno/notte) è realizzata in modo netto. I servizi igienici sono presenti in quantità idonea in relazione al dimensionamento dell'immobile.

⁶⁴Finiture dell'immobile: gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali e alla modalità di posa in opera. Classi: Minimo (2), Medio (2), Massimo (3).

⁶⁵Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

⁶⁶Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

⁶⁷Massimo: il livello delle finiture è di particolare pregio sia per la modalità di esecuzione che per la tipologia e la qualità dei materiali impiegati.

⁶⁸Legittimità edilizia - urbanistica: consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale (nazionale, regionale e comunale) ed ai titoli abilitativi rilasciati.

- Analisi dei documenti urbanistici (Piano Regolatore e NTA, Regolamento edilizio, Certificato di destinazione urbanistica)

- Analisi dei documenti edilizi (Nulla osta, licenza o concessione, permesso di costruire, autorizzazione, DIA, SCIA, condono, accertamento di conformità in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità)

- Analisi della documentazione relativa ad autorizzazioni ambientali o paesistiche

- Analisi della documentazione art. 67

- Verifica delle tavole progettuali

- Incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali

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

⁶⁹Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire della corrispondenza catastale allo stato dei luoghi così come introdotta dal D.L. 31.5.2010 n.78 e dalle successive circolari dell'Agenzia del Territorio per arrivare alla dichiarazione di conformità catastale.

⁷⁰Verifica della titolarità: Lo scopo è quello di analizzare tutti documenti necessari al fine di individuare gli elementi che potrebbero essere negativi sia sul trasferimento dell'immobile sia sul valore dell'immobile e in particolar modo si tratta di analizzare:

- La provenienza e titolarità (rogito notarile, successione ecc.)

- La presenza di diritti reali e diritti di terzi (usufrutto, ipoteche, privilegi, servitù attive e passive)

- La presenza di contratti di locazione in essere (contratti liberi o convenzionati)

- Lo stato condominiale (debiti e oneri pregressi come rate condominiali e interventi di manutenzione straordinaria già deliberati, la presenza e i tipi di tabelle millesimali del Regolamento di Condominio)

- Eventuali controversie in atto.

⁷¹A titolo indicativo ed esemplificativo l'elenco di seguito riportato descrive le formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

- contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene;

- atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

- vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali;

- domande giudiziali che possono essere di pregiudizio degli acquirenti da distinguersi in:

- dirette ad incidere sull'atto di provenienza (nullità, annullamento, dichiarazione di simulazione ecc.);

- che esprimono qualche pretesa all'immobile (rispetto delle distanze, costituzione di servitù ecc.);

- atti introduttivi di cause aventi per oggetto il bene pignorato prestando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato;

- oneri condominiali relativi a spese condominiali non pagate per prestazioni materiate dopo l'acquisto;

- fondi patrimoniali, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione casa coniugale;

- altre limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) rilevabili dal catasto.

⁷²Migliore e più conveniente uso (HBU - Highest and Best Use): la valutazione basata sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e migliore uso è quello che produce il massimo valore di mercato, vale a dire che il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione di qualsiasi altra destinazione d'uso, con l'eccezione di un miglior e più

quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito.

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

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

⁹⁰Metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA): rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il MCA è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione. Il MCA si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il MCA è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.

⁹¹Sistema di stima: tale metodo si basa su di un sistema di equazioni lineari che viene risolto grazie al ricorso del calcolo matriciale. Il procedimento di stima è normalmente utilizzato per determinare il valore delle caratteristiche inestimabili detti prezzi adonici (panoramicità, inquinamento, affici, ecc.).

⁹²Sistema di ripartizione: è una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un immobile, in prezzi medi unitari, riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono. Quelle caratteristiche superficiali esauriscono in massima parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normalmente quelle superficiali. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiali si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.

⁹³Analisi di regressione: questa procedura estimativa trova applicazione nelle stime degli immobili su larga scala (mass appraisal) e riguarda il processo di valutazione di un insieme di immobili simili tra loro. Si tratta di un modello tipo statistico-matematico fondato su un'equazione che stima l'immobile oggetto di valutazione attraverso l'interpolazione della funzione di regressione. Per regressione si intende la dipendenza di una variabile (dipendente) da un'altra variabile (indipendente). Questo modello mira a spiegare la relazione di tipo causa-effetto esistente tra l'insieme delle variabili fisiche (es. superficiali), tecniche, economiche, ecc., dette variabili indipendenti e la variabile dipendente o spiegata, come ad esempio il prezzo di mercato.

⁹⁴Metodo finanziario: consiste nello stimare un bene attraverso la somma economica dei redditi presenti e futuri che può fornire l'immobile oggetto di stima. La ricerca dei redditi deve essere fatta sul mercato attraverso la verifica dei canoni di locazione di immobili simili a quello oggetto di stima.

⁹⁵Capitalizzazione diretta (Direct capitalization): permette di determinare il Valore di un immobile attraverso la formula $V = R / i$ dove R è il reddito netto (o lordo) normale e continuativo che può fornire l'immobile e i è il saggio di capitalizzazione netto (o lordo); il saggio di capitalizzazione non è una grandezza espressa direttamente dal mercato, ma si ottiene dal rapporto tra i redditi e i prezzi espressi dal mercato.

⁹⁶Il metodo della capitalizzazione finanziaria (Yield capitalization): stima il Valore attraverso attualizzazione della somma algebrica di redditi variabili e di costi variabili e del Valore di rivendita scontato al momento di stima. Questo metodo mira ad analizzare la simulazione finanziaria di un intero ciclo finanziario dal momento dell'acquisto al momento della rivendita finale.

⁹⁷Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analysis - DCFPA) è strettamente legato all'analisi degli investimenti immobiliari, mira a determinare il saggio di rendimento. Nel caso in cui il saggio d'investimento è conosciuto, l'analisi del flusso di cassa può essere utilizzata per la stima del valore dell'immobile.

⁹⁸Metodo dei costi: determina il valore di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerati gli eventuali deprezzamenti. I tre principali tipi di deprezzamento od obsolescenza sono: il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna o economica.

Agente del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Brescia

Subdivisione protocollo n. 00002/2004 del 24/01/2003
Frazionamento di s.u. n. 10 Comune di Verolanova
Via Clavellia 100, 25010 Verolanova

Indicazioni Catastrali:
Rivestimento
Foglio 15
Particella 497
Insieme di 3

Indicazioni catastali:
Rivestimento
Foglio 15
Particella 497
Insieme di 3

Scala 1:200

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO TERRA



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Comune di [REDACTED]
Territorio all'albergo
Comunità
Prov. Brescia

Identificatore Catastrale:
Riviera 807
Foglio 15
Particella 497
Insieme 4

Subdivisione prototipo n. 00002004 del 24/01/2003
Pianificazione di u.s. n. 10 Comune di Vercellina
Via Clivio 11a Del Terzo
n. 88

Agente del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Brescia

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA

CORTE COMUNE

ASTE GIUDIZIARIE
D.S.

CAPANNONE

h=4.70

h=6.95



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

LOTTO 1

Allegato "F"

Esecuzione Immobiliare n.507/2012 + 464/2014 + 619/2013 + 272/2014

ALLEGATO "F"

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTO 1 – Via Civiltà del Lavoro, 6 - Verolanuova (BS)

CAPANNONE/TETTOIA CON FABBRICATO IN ADIACENZA AD USO

ABITATIVO CON TIPOLOGIA A VILLA

G.O.T.

DR. CANALI GIANLUIGI

Creditore procedente es. imm. 507/2012:



Rappresentato dall'Avvocato:

Creditore procedente es. imm. 619/2013:

Rappresentato dall'Avvocato:

**Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione**

Arch. Matteo Mazza

Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)

e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it



Esecutati:

ASTE
GIUDIZIARIE®



Giuliano rappresentato dall'Avvocato:

Intervenuti alla data della stima:

Rappresentato dall'Avvocato:

Intervenuti alla data della stima:

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Arch. Matteo Mazza

Via Mazzini, 43 - 25014 Castenedolo (Bs)

e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com - pec: matteo.mazza@archiworldpec.it



Rappresentato dall'Avvocato:

Intervenuti alla data della stima:

Rappresentato dall'Avvocato:

Intervenuti alla data della stima:

Rappresentato dall'Avvocato:

Intervenuti alla data della stima:

Rappresentato dall'Avvocato:

Intervenuti alla data della stima:

**Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione**

Arch. Matteo Mazza

Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)

e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it



Rappresentato dall'Avvocato:

Intervenuti alla data della stima:

Rappresentato dall'Avvocato:

Intervenuti alla data della stima:



Rappresentato dall'Avvocato:

Intervenuti alla data della stima:

Intervenuti alla data della stima:

**Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione**

Arch. Matteo Mazza

Via Mazzini, 43 - 25014 Castenedolo (Bs)

e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com - pec: matteo.mazza@archiworldpec.it



Esperto incaricato

Dott. Arch. Matteo Mazza

Con studio in Via Mazzini n° 43- 25014 Castenedolo (BS)

CF MZZ MIT 80H04 B157X

Tel 339-8027402

Mail arch.matteo.mazza@gmail.com

Pec matteo.mazza@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al nr. 2652



Timbro e firma

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Arch. Matteo Mazza

Via Mazzini, 43 - 25014 Castenedolo (Bs)

e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com - pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

VILLA - Subalterno 3

FOTO 1 ACCESSO PEDONALE CIVICO 6



FOTO 2 ACCESSO CARRAIO



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Arch. Matteo Mazza

Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)

e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it



repubblica

FOTO 3 VISTA ESTERNA



FOTO 4 VISTA ESTERNA



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Arch. Matteo Mazza

Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)

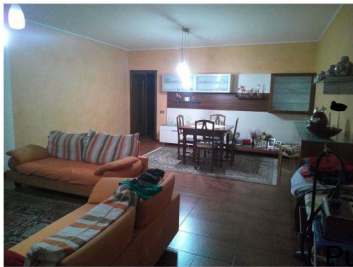
e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it



FOTO 5 CUCINA



FOTO 6 SOGGIORNO



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Arch. Matteo Mazza

Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)

e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

FOTO 7 DISIMPEGNO

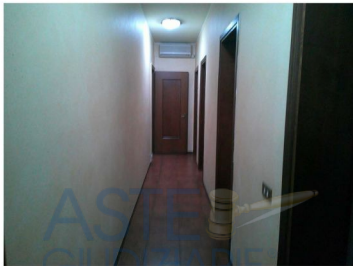


FOTO 8 CAMERA MATRIMONIALE



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Arch. Matteo Mazza

Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)

e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it



FOTO 9 SERVIZIO IGIENICO DI SERVIZIO ALLA CAMERA MATRIMONIALE

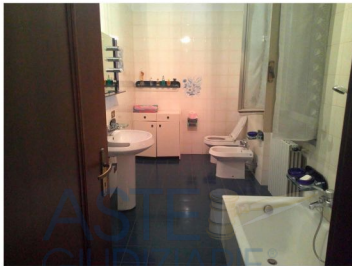


FOTO 10 RIPOSTIGLIO



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Arch. Matteo Mazza

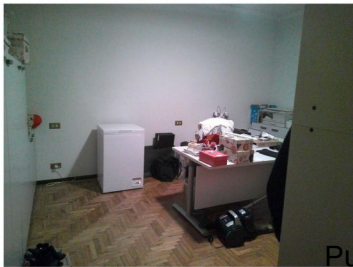
Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)

e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

FOTO 11 SERVIZIO IGIENICO



FOTO 12 CAMERA UTILIZZATA COME UFFICIO



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Arch. Matteo Mazza

Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)

e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

FOTO 13 CAMERA

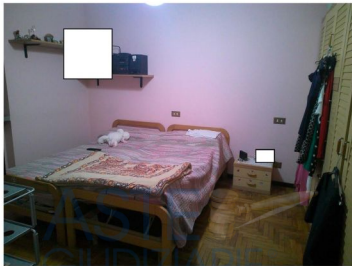


FOTO 14 LOCALE CALDAIA/LAVANDERIA



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Arch. Matteo Mazza

Via Mazzini, 43 - 25014 Castenedolo (Bs)

e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com - pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

FOTO 15 LOCALE DI SGOMBERO/AUTORIMESSA



FOTO 16 LOCALE DI SGOMBERO/AUTORIMESSA (infiltrazioni/umidità di risalita)



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Arch. Matteo Mazza

Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)

e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it



FOTO 17 CANTINA (infiltrazioni/umidità di risalita)



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Arch. Matteo Mazza

Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)

e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

CAPANNONE/TETTOIA CON PENSILINA ADIACENTE - Subalterno 4

FOTO 18 ACCESSO CARRAIO



FOTO 19 CAPANNONE/TETTOIA



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Arch. Matteo Mazza

Via Mazzini, 43 - 25014 Castenedolo (Bs)

e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com - pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

FOTO 20 CAPANNONE/TETTOIA (attrezzatura e materiale edile depositato)



FOTO 21 CAPANNONE/TETTOIA (particolare tetto con evidenti segni di infiltrazioni)



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Arch. Matteo Mazza

Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)

e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it

