

# TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 512/2021

Giudice delegato: Dott. Maurizio Di Rocco

## LOTTE e PROBLEMATICHE

### LOTTE:

| LOTTO | INDIRIZZO                                   | DATI CATASTALI  | Valore di mercato | Valore di realizzo |
|-------|---|---|-------------------|--------------------|
| 01    | Cellatica (Bs)<br>Via Badia, 35-37-39-41-43 | Catasto fabbricati sez. NCT<br>fg. 10 mapp. 83 sub.4 - D/7<br>fg. 10 mapp. 83 sub.5 - A/7<br>fg. 10 mapp. 57 sub.6 - D/7<br>fg. 10 mapp. 57 sub.7 - A/7 | € 2.342.000,00    | € 1.873.600,00     |
| 02    | Cellatica (Bs)<br>Via Badia, 49             | Catasto fabbricati sez. NCT<br>fg. 10 mapp. 125 sub.504 - F/4   | € 360.000,00      | € 288.000,00       |

### PROBLEMATICHE:

#### IRREGOLARITA' EDILIZIE:

dall'analisi dei provvedimenti edilizi visionati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cellatica e dai sopralluoghi eseguiti presso gli immobili pignorati evidenzio le seguenti difformità edilizie:

- 1- Immobile 1 (capannone A) : è presente un piccolo locale deposito olii in lato sud/est del capannone, non autorizzato. Sempre in lato sud/est è presente una tettoia in carpenteria metallica realizzata entro la fascia di rispetto del torrente Solda; per questa costruzione è stata presentata domanda di variante al progetto di cui alla licenza n. 35 del 31/8/1971 (pratica edilizia 94/73) domanda rigettata dalla Commissione Edilizia in data 24/140/1973 e 16/01/1974. Successivamente in data 20/03/1985 viene presentata domanda di ricostruzione parte di capannone crollato (dimensioni in pianta m 50,40x4,85) e viene rilasciata dal Comune concessione gratuita n. 468 del 19/2/1986 (pratica edilizia 15/85). Infine in data 22/1/1986 viene presentata richiesta di condono edilizio (pratica edilizia 33/CE). Tra i documenti della pratica vi è una concessione-autorizzazione in sanatoria prot. 466 n. 33 per mq 18,80 (superficie per cui è stato richiesto il condono). Di questo provvedimento non è visibile né il timbro con la data né la firma del sindaco. Sempre tra i documenti compare una lettera inviata dal Comune alla ditta [REDACTED] nella quale viene comunicato: "... al fine del rilascio della prevista concessione in sanatoria, deve essere acquisito, da parte Vostra, il prescritto parere del Servizio provinciale del Genio Civile ai sensi del R.D. 25.07.1904 n.523. Si precisa inoltre che questo Comune aveva già trasmesso in data 25.01.1989 prot. 435, la richiesta del suddetto parere, si resta in attesa della presentazione della copia, debitamente timbrata, di inoltro della pratica all'Ente preposto."
- 2- Immobile 2 (palazzina A) : sono state rilevate alcune difformità relativamente al distributivo interno sia del piano terra che del piano primo oltre a difformità nel prospetto nord per la mancanza di una parete perimetrale sostituita da un serramento.
- 3- Immobile 3 (capannone B) : in lato sud/est è presente una tettoia in carpenteria metallica realizzata entro la fascia di rispetto del torrente Solda. La precedente proprietà ([REDACTED]) ha presentato domanda di condono edilizio in data 7/3/1991 per avere realizzato una tettoia in ferro di superficie pari a mq 233,73. Tra i documenti della pratica visionata è presente una lettera inviata dal Comune alla ditta [REDACTED] nella quale viene comunicato: "... al fine del rilascio della prevista concessione in sanatoria, deve essere

acquisito, da parte Vostra, il prescritto parere del Servizio provinciale del Genio Civile ai sensi del R.D. 25.07.1904 n.523. Si resta in attesa della presentazione della copia, debitamente timbrata, di inoltro della pratica all'Ente preposto." Non è presente alcun provvedimento autorizzativo rilasciato dal Comune.

In lato nord/est è presente una tettoia in carpenteria metallica a confine con la proprietà del mappale 99. Per questa tettoia è stata presentata D.I.A. n. 711 del 22/01/2005 per ampliamento edificio produttivo pari a mq 165,00 in fregio alla costruzione a confine. Il faldone che contiene la pratica riporta la scritta "decaduta". Tra i documenti visionati non compare la comunicazione della data di fine lavori e la dichiarazione del progettista di conformità dell'opera al progetto presentato. Si è visionato anche la pratica c.a. 137/2005 che fa riferimento alla D.I.A. 5/2005. Le tavole esecutive risultano diverse rispetto ai disegni riportati nella D.I.A. per quanto riguarda la sezione della struttura; non sono presenti nella pratica nè la dichiarazione di fine lavori nè il collaudo strutturale. E' stata infine presentata D.I.A. n. 5538 del 31/05/2013 per ampliamento capannone, chiusura portico e loggiato. L'ampliamento è relativo alla realizzazione di un locale aperto da adibire a magazzino e da un manufatto a due piani fuori terra da adibire a locale archivio al piano terra, ed a uffici al piano primo

La situazione attuale verificata durante i sopralluoghi è difforme sia rispetto ai disegni delle citate D.I.A. che ai disegni della pratica strutturale.

- 4- Immobile 4 (palazzina B) : sono state rilevate alcune difformità relativamente al distributivo interno del piano terra.
- 5- Immobile 5 (area produttiva) : con riferimento al Permesso di Costruire n. 317 del 16/01/2014 della pratica edilizia 47/2013, relativo ai lavori di demolizioni, costruzione capannone al rustico, ristrutturazione palazzina uffici e formazione nuovi servizi igienici da eseguirsi sul mappale 125 del foglio 10, risulta demolita anche la porzione di immobile esistente che nei disegni di progetto risultava essere oggetto di ristrutturazione

#### **IRREGOLARITA' CATASTALI:**

le schede catastali dei mappali 83 sub.4 83 sub.5 e 57 sub.6 presentano alcune difformità relativamente al distributivo interno dei piani terra e primo.



**Anagrafica**

Creditore procedente:

[Redacted]

Con sede in [Redacted]  
Via [Redacted]  
P.Iva [Redacted]  
C.f. [Redacted]



Rappresentato dall'Avvocato

[Redacted]

Con Studio in Via [Redacted]  
Comune di [Redacted]  
Tel + 39 [Redacted]  
Fax+ 39 [Redacted]  
E mail [Redacted]



Esecutato:

[Redacted]

Con sede in [Redacted]  
Via [Redacted]  
P.Iva [Redacted]  
C.f. [Redacted]



Rappresentata dall'Avvocato

[Redacted]

Con Studio in Via [Redacted]  
Comune di [Redacted]  
Tel + 39 [Redacted]  
Fax+ 39 [Redacted]  
E mail [Redacted]



Intervenuti alla data di stima

[redacted]  
Con sede in [redacted]  
Via [redacted]  
P.Iva [redacted]  
C.f. [redacted]



Rappresentata dall'Avvocato



[redacted]  
Con Studio in [redacted]  
Comune di [redacted]  
Tel + 39 [redacted]  
Fax+ 39 [redacted]  
E mail [redacted]

[redacted]  
Con sede in [redacted]  
Via [redacted]  
P.Iva [redacted]  
C.f. [redacted]

Rappresentata

**in proprio**  
E mail [redacted]

[redacted]

Con sede in [redacted]  
Via [redacted]  
P.Iva [redacted]  
C.f. [redacted]



Rappresentata dagli Avvocati

[redacted]  
Con Studio in [redacted]  
Comune di [redacted]  
Tel + 39 [redacted]  
Fax+ 39 [redacted]  
E mail [redacted]

[redacted]  
Con Studio in [redacted]  
Comune di [redacted]  
Tel + 39 [redacted]  
Fax+ 39 [redacted]  
E mail [redacted]





Esperto incaricato



**DOTT. ING. ROBERTO LODA**

Via **MONTELLO n° 26v**  
Città **25128 BRESCIA**  
CF **LDORRT59P23B157P**  
P.IVA **02121780171**  
Tel **030301848**  
Fax **0303701699**  
Cell **3358298286**  
Mail **ing.loda@studioloda.it**  
Pec **roberto.loda@ingpec.eu**

Iscritto all'Albo degli Ingegneri di Brescia nr. 1746



Timbro e firma



**Date**

Nomina dell'esperto : **02/11/2021**  
Conferimento d'incarico di stima e giuramento : **16/11/2021**  
Data della consegna del rapporto di valutazione : **30/05/2022**  
Udienza per la determinazione della modalità di vendita : **01/07/2022**



## **Identificazione dei lotti**

### **LOTTO NR. 01 di 02**

Descrizione sintetica il lotto 01 è costituito da quattro immobili: due capannoni ad uso produttivo aventi struttura in c.a. prefabbricato, uno ad unica campata e l'altro a doppia campata, entrambi aventi un unico piano fuori terra; un edificio a destinazione parte residenziale e parte uffici con due piani fuori terra, avente struttura in muratura e c.a. e copertura a falde; un edificio a destinazione uffici con due piani fuori terra ed uno interrato avente struttura in muratura e c.a. e copertura a falde. Piazzali, parcheggi e spazi di manovra circondano gli immobili descritti, ai quali si accede da via Badia attraverso tre accessi carrai e due accessi pedonali.

Ubicazione Comune di Cellatica (Bs), via Badia n° 35-37-39-41-43.

Identificativi catastali catasto fabbricati Sezione NCT Foglio 10  
mapp. 83 sub. 4 Categoria D/7 Rendita € 10.048,00  
mapp. 83 sub. 5 Categoria A/7 piani S1-1 cl. 3 vani 6 Rendita € 511,29  
mapp. 57 sub. 6 Categoria D/7 Rendita € 5.920,00  
mapp. 57 sub. 7 Categoria A/7 piani T-1 cl. 3 vani 6,5 Rendita € 553,90.

Quota di proprietà PROPRIETA' 100% 

Diritto di proprietà Pieno

Divisibilità dell'immobile possibile divisibilità del lotto in due unità indipendenti. Una costituita dagli immobili identificati con il mapp. 57 sub. 6 e mapp. 57 sub. 7; l'altra costituita dai restanti immobili identificati con i mapp. 83 sub. 4 e mapp. 83 sub. 5.

#### **Più probabile valore in libero mercato:**

€ 2.342.000,00=\_diconsi euro duemilionitrecentoquarantaduemila/00

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

€ 1.873.600,00=\_diconsi euro unmilioneottocentosesttantatremilaseicento/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Analizzate le condizioni degli immobili, valutate le tipologie e le dimensioni, considerata la zona, si ritiene che il bene abbia una sufficiente commerciabilità.

**Valore locativo del bene:** rappresenta il più probabile canone annuo lordo di mercato al quale l'immobile può essere locato alla data della stima

€ 136.200,00=\_diconsi euro centotrentaseimiladuecento/00

### **LOTTO NR. 02 di 02**

Descrizione sintetica il lotto 02 è costituito da un area produttiva non pavimentata completamente recintata avente accesso pedonale e carraio da una rientranza di via Badia.

Ubicazione Comune di Cellatica (Bs), via Badia n° 49.

Identificativi catastali catasto fabbricati Sezione NCT Foglio 10  
mapp. 125 sub. 504 Categoria F/7 piano T.

Quota di proprietà PROPRIETA' 100% 

Diritto di proprietà Pieno

Divisibilità dell'immobile **non possibile.**

**Più probabile valore in libero mercato:**

€ **360.000,00**=\_diconsi euro trecentosessantamila/00

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

€ **288.000,00**=\_diconsi euro duecentoottantottomila/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Analizzate le condizioni dell'immobile, valutata la tipologia e le dimensioni, considerata la zona, si ritiene che il bene abbia una sufficiente commerciabilità.

**Valore locativo del bene:** rappresenta il più probabile canone annuo lordo di mercato al quale l'immobile può essere locato alla data della stima

€ **7.800,00**=\_diconsi euro settemilaottocento/00

### **Adudit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina 45

Conformità catastale  Si  No se No vedi pagina 49

Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

### **Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato  No  Si se Si vedi pagina 51

Spese condominiali arretrate  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si se Si vedi pagina 51

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

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/12/1991 - Registro Particolare 24528 Registro Generale 35513  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 20115 del 14/01/1991  
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE  
SOCIALE Immobili siti in CELLATICA(BS)
2. ISCRIZIONE CONTRO del 21/12/1991 - Registro Particolare 6211 Registro Generale 35514  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 7933/1197 del 11/12/1991  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in CELLATICA(BS)  
SOGGETTO DEBITORE  
Documenti successivi correlati:  
Annotazione n. 3156 del 16/07/2001 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 06/04/1992 - Registro Particolare 7863 Registro Generale 11362  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 43840 del 09/03/1992  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO  
Immobili siti in PONTEVICO(BS)
4. ISCRIZIONE CONTRO del 11/04/1996 - Registro Particolare 1719 Registro Generale 11358  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 19092/2953 del 05/04/1996  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili  
siti in CELLATICA(BS)  
SOGGETTO DEBITORE  
Documenti successivi correlati:  
Annotazione n. 5617 del 15/09/2015 (CANCELLAZIONE TOTALE)
5. ISCRIZIONE CONTRO del 30/01/1997 - Registro Particolare 538 Registro Generale 3614  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 48379 del 27/01/1997  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in CELLATICA(BS)  
SOGGETTO DEBITORE  
Documenti successivi correlati:  
Annotazione n. 2655 del 27/03/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE)
6. ISCRIZIONE CONTRO del 21/04/1999 - Registro Particolare 3189 Registro Generale 12971  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 53844 del 16/04/1999  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in CELLATICA(BS)  
SOGGETTO DEBITORE  
Documenti successivi correlati:  
Annotazione n. 3031 del 24/04/2002 (CANCELLAZIONE TOTALE)
7. ISCRIZIONE CONTRO del 17/09/2001 - Registro Particolare 7924 Registro Generale 33352  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 34679 del 12/09/2001  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili  
siti in CELLATICA(BS)  
SOGGETTO DEBITORE  
Documenti successivi correlati:  
Comunicazione n. 3347 del 07/06/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/03/2011.  
Cancellazione totale eseguita in data 08/06/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

8. ISCRIZIONE CONTRO del 03/06/2003 - Registro Particolare 6114 Registro Generale 26350  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 39196/5919 del 27/05/2003  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili  
siti in CELLATICA(BS)  
SOGGETTO DEBITORE  
Documenti successivi correlati:  
Comunicazione n. 2391 del 24/05/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 28/03/2013.  
Cancellazione totale eseguita in data 27/05/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
9. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/10/2004 - Registro Particolare 32852 Registro Generale 54525  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 27858/5771 del 20/10/2004  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in CELLATICA(BS)  
SOGGETTO ACQUIRENTE
10. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/12/2004 - Registro Particolare 40525 Registro Generale 69542  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 28373/6045 del 20/12/2004  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO  
Immobili siti in CELLATICA(BS)
11. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/12/2004 - Registro Particolare 40526 Registro Generale 69543  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 28373/6045 del 20/12/2004  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO  
Immobili siti in CELLATICA(BS)
12. TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/01/2005 - Registro Particolare 2117 Registro Generale 2959  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 28440/6104 del 29/12/2004  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in CELLATICA(BS)  
SOGGETTO ACQUIRENTE
13. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/04/2007 - Registro Particolare 13196 Registro Generale 22457  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 33640/9653 del 27/03/2007  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO  
Immobili siti in CELLATICA(BS)
14. TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/04/2007 - Registro Particolare 13197 Registro Generale 22458  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 33640/9653 del 27/03/2007  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO  
Immobili siti in CELLATICA(BS)
15. ISCRIZIONE CONTRO del 29/09/2009 - Registro Particolare 9094 Registro Generale 40688  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 56774/9895 del 21/09/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili  
siti in CELLATICA(BS)  
SOGGETTO DEBITORE  
Documenti successivi correlati:  
Annotazione n. 4040 del 04/08/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)  
Annotazione n. 5618 del 15/09/2015 (CANCELLAZIONE TOTALE)

16. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/02/2014 - Registro Particolare 2455 Registro Generale 3692  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 45704/18469 del 09/01/2014  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO  
Immobili siti in CELLATICA(BS)
17. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/02/2014 - Registro Particolare 2456 Registro Generale 3693  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 45704/18469 del 09/01/2014  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO  
Immobili siti in CELLATICA(BS)
18. ISCRIZIONE CONTRO del 07/09/2015 - Registro Particolare 5322 Registro Generale 30357  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 49807/19380 del 04/09/2015  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili  
siti in CELLATICA(BS)  
SOGGETTO DEBITORE
19. ISCRIZIONE CONTRO del 20/11/2015 - Registro Particolare 7093 Registro Generale 40297  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 50013/19510 del 04/11/2015  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili  
siti in CELLATICA(BS)  
SOGGETTO DEBITORE
20. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/03/2017 - Registro Particolare 5819 Registro Generale 9604  
Pubblico ufficiale COMUNE DI CELLATICA Repertorio 36 del 13/12/2016  
ATTO AMMINISTRATIVO - ACQUISIZIONE ED ACCORPAMENTO AL DEMANIO STRADALE Immobili  
siti in CELLATICA(BS)
21. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/03/2018 - Registro Particolare 6703 Registro Generale 10465  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 227422/18999 del 06/03/2018  
ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE  
Immobili siti in CELLATICA(BS)
22. ISCRIZIONE CONTRO del 19/10/2018 - Registro Particolare 7882 Registro Generale 45673  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4960/2018 del 16/10/2018  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in CELLATICA(BS)  
SOGGETTO DEBITORE
23. ISCRIZIONE CONTRO del 30/05/2019 - Registro Particolare 4054 Registro Generale 24130  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 11187 del 10/05/2019  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in CELLATICA(BS)  
SOGGETTO DEBITORE
24. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/09/2021 - Registro Particolare 29460 Registro Generale 44294  
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 5477 del 05/08/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in CELLATICA(BS)



## Indice

|   |    |
|---|----|
| 1. Inquadramento dell'immobile .....  | 12 |
| 2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....          | 28 |
| 3. Audit documentale e Due Diligence .....                                  | 42 |
| 3.1 Dichiarazione di rispondenza urbanistica.....                           | 45 |
| 3.2 Dichiarazione rispondenza catastale .....                               | 49 |
| 3.3 Verifica della titolarità .....   | 50 |
| 4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....                 | 53 |
| 5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente .....            | 53 |
| 6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....                           | 55 |
| 7. Analisi estimativa .....   | 56 |
| 8. Riepilogo dei valori di stima.....                                       | 63 |
| 9. Dichiarazione di rispondenza .....                                       | 64 |
| 10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione..... | 65 |
| 11. Bibliografia .....  | 66 |
| 12. Note di riferimento .....   | 67 |
| 13. Allegati al rapporto di valutazione .....                               | 73 |

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

## 1. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO<sup>1</sup>

#### Localizzazione<sup>2</sup>

- Provincia : BRESCIA
- Comune : CELLATICA
- Frazione :
- Località :
- Quartiere :
- Via/Piazza : Via Badia
- Civici n. : 35-37-39-41-43-49

#### Zona

- Urbana  Centrale
- Semicentrale
- Periferica
- Extra urbana  Agricola
- Industriale
- Artigianale
- Residenziale

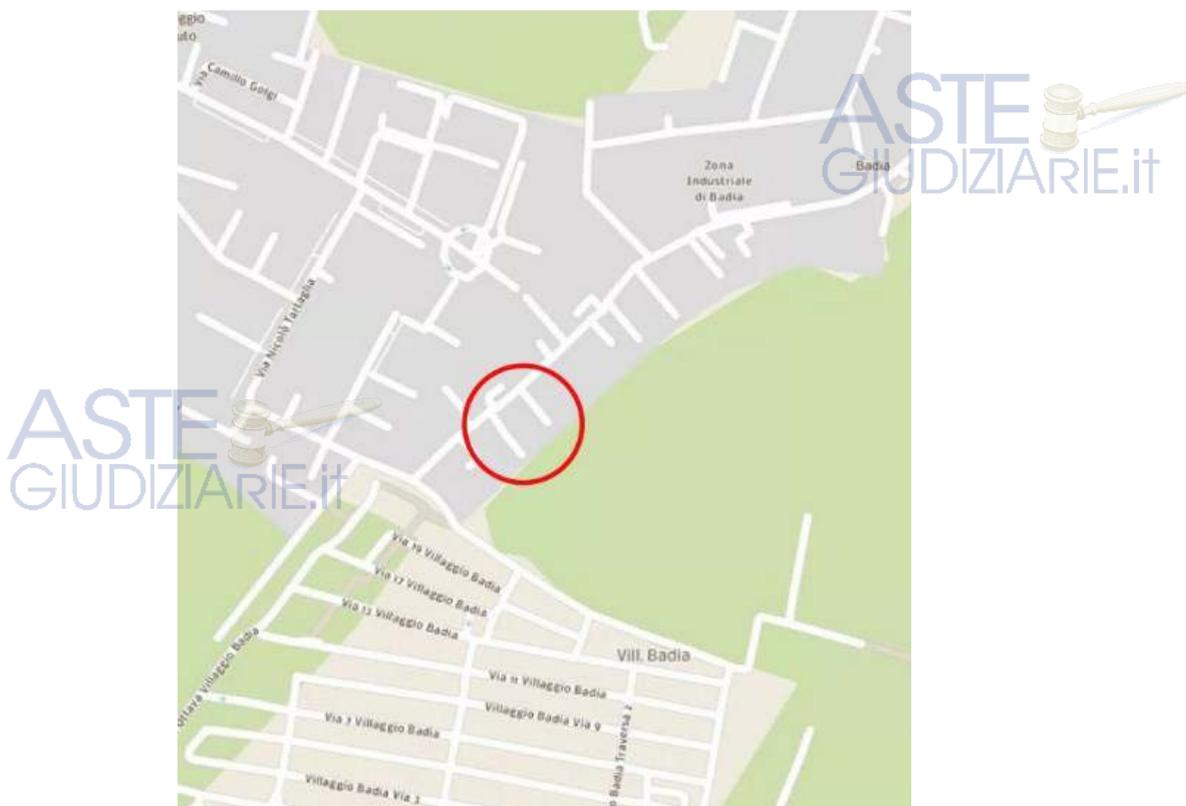
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Individuazione immobili su stradario



Individuazione immobili da vista satellitare



Identificazione immobili da vista satellitare

1a- CAPANNONE A (mapp. 83 sub. 4)

Destinazione urbanistica dell'immobile<sup>3</sup>

Residenziale (edificio)

Direzionale<sup>4</sup>

Commerciale

Turistico – ricettivo

Industriale

Artigianale

Terziario<sup>5</sup>

Sportiva

Agricolo

Tipologia immobiliare<sup>6</sup>

Terreno

Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

nuovo<sup>7</sup>

ristrutturato<sup>8</sup>

seminuovo<sup>9</sup>

usato<sup>10</sup>

rudere<sup>11</sup>

Indicare se l'immobile è

**Tipologia edilizia dei fabbricati<sup>12</sup>**

- indipendente
- in condominio

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato plurifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte

**Tipologia edilizia unità immobiliari<sup>13</sup>**

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft<sup>14</sup>)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro (sottotetto e loggia)
- capannone artigianale

**Caratteristiche generali dell'immobile**

*Descrizione sintetica*

- Struttura in elevazione : C.A.
- Solai :
- Copertura : C.A. A FALDE CON LASTRE IN CEMENTO-AMIANTO
- Murature perimetrali : NON PRESENTI SU TRE LATI
- Coibentazioni/Isolamenti :
- Divisori interni :
- Infissi esterni :
- Infissi interni :

- Pavimenti e rivestimenti : IN C.A.
- Impianto riscaldamento :
- Impianto sanitario : ESISTENTE
- Impianto gas :
- Impianto elettrico : ESISTENTE
- Impianto climatizzazione : -
- Altri impianti :
- Allaccio fognatura : ESISTENTE
- Fonti rinnovabili :
- Finiture esterne :
- N. totale piani : 01
- Dimensione**<sup>15</sup>  Piccola  
 Media  
 Grande



1b- PALAZZINA A piano terra (mapp. 83 sub. 4)

- Destinazione urbanistica dell'immobile**<sup>3</sup>  Residenziale (edificio)  
 Direzionale<sup>4</sup>  
 Commerciale  
 Turistico – ricettivo  
 Industriale  
 Artigianale  
 Terziario<sup>5</sup>  
 Sportiva  
 Agricolo

**Tipologia immobiliare**<sup>6</sup>

- Terreno  
 Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo<sup>7</sup>  
 ristrutturato<sup>8</sup>  
 seminuovo<sup>9</sup>  
 usato<sup>10</sup>  
 rudere<sup>11</sup>





Indicare se l'immobile è

**Tipologia edilizia dei fabbricati<sup>12</sup>**



- indipendente
- in condominio
- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato plurifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte

**Tipologia edilizia unità immobiliari<sup>13</sup>**



- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft<sup>14</sup>)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro (sottotetto e loggia)
- capannone artigianale

**Caratteristiche generali dell'immobile**

*Descrizione sintetica*

- Struttura in elevazione : C.A. E MURATURA
- Solai : LATERO-CEMENTO
- Copertura : C.A. A FALDE
- Murature perimetrali : LATERIZIO
- Coibentazioni/Isolamenti : NON PRESENTI
- Divisori interni : LATERIZIO
- Infissi esterni : IN LEGNO



- Infissi interni : IN LEGNO
- Pavimenti e rivestimenti : CERAMICA
- Impianto riscaldamento : AUTONOMO
- Impianto sanitario : ESISTENTE
- Impianto gas :
- Impianto elettrico : ESISTENTE
- Impianto climatizzazione : ESISTENTE
- Altri impianti :
- Allaccio fognatura : ESISTENTE
- Fonti rinnovabili :
- Finiture esterne : INTONACO TINTEGGIATO
- N. totale piani : 02 FUORI TERRA E 01 INTERRATO
- Dimensione**<sup>15</sup>
- Piccola
  - Media
  - Grande



## 2- PALAZZINA A piano interrato e piano primo (mapp. 83 sub. 5)

- Destinazione urbanistica dell'immobile**<sup>3</sup>
- Residenziale (edificio)
  - Direzionale<sup>4</sup>
  - Commerciale
  - Turistico – ricettivo
  - Industriale
  - Artigianale
  - Terziario<sup>5</sup>
  - Sportiva
  - Agricolo
- Tipologia immobiliare**<sup>6</sup>
- Terreno
  - Fabbricato
- Indicare lo stato di conservazione:
- nuovo<sup>7</sup>
  - ristrutturato<sup>8</sup>
  - seminuovo<sup>9</sup>

- usato<sup>10</sup>
- rudere<sup>11</sup>

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio



**Tipologia edilizia dei fabbricati<sup>12</sup>**

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato plurifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte



**Tipologia edilizia unità immobiliari<sup>13</sup>**

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft<sup>14</sup>)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro (sottotetto e loggia)
- capannone artigianale



**Caratteristiche generali dell'immobile**

*Descrizione sintetica*

- Struttura in elevazione : C.A. E MURATURA
- Solai : LATERO-CEMENTO
- Copertura : C.A. A FALDE
- Murature perimetrali : LATERIZIO
- Coibentazioni/Isolamenti : NON PRESENTI
- Divisori interni : LATERIZIO
- Infissi esterni : IN LEGNO



- Infissi interni : IN LEGNO
- Pavimenti e rivestimenti : CERAMICA
- Impianto riscaldamento : AUTONOMO
- Impianto sanitario : ESISTENTE
- Impianto gas :
- Impianto elettrico : ESISTENTE
- Impianto climatizzazione : ESISTENTE
- Altri impianti :
- Allaccio fognatura : ESISTENTE
- Fonti rinnovabili :
- Finiture esterne : INTONACO TINTEGGIATO
- N. totale piani : 02 FUORI TERRA E 01 INTERRATO
- Dimensione**<sup>15</sup>
- Piccola
  - Media
  - Grande

### 3a- CAPANNONE B (mapp. 57 sub. 6)

- Destinazione urbanistica dell'immobile**<sup>3</sup>
- Residenziale (edificio)
  - Direzionale<sup>4</sup>
  - Commerciale
  - Turistico – ricettivo
  - Industriale
  - Artigianale
  - Terziario<sup>5</sup>
  - Sportiva
  - Agricolo
- Tipologia immobiliare**<sup>6</sup>
- Terreno
  - Fabbricato
- Indicare lo stato di conservazione:
- nuovo<sup>7</sup>
  - ristrutturato<sup>8</sup>
  - seminuovo<sup>9</sup>

- usato<sup>10</sup>
- rudere<sup>11</sup>

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio



**Tipologia edilizia dei fabbricati<sup>12</sup>**

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato plurifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte



**Tipologia edilizia unità immobiliari<sup>13</sup>**

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft<sup>14</sup>)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro (sottotetto e loggia)
- capannone artigianale



**Caratteristiche generali dell'immobile**

*Descrizione sintetica*

- Struttura in elevazione : C.A.
- Solai :
- Copertura : C.A. A FALDE CON LASTRE IN CEMENTO FIBRORINFORZATO
- Murature perimetrali : NON PRESENTI
- Coibentazioni/Isolamenti :
- Divisori interni :
- Infissi esterni :



- Infissi interni :
- Pavimenti e rivestimenti : IN C.A.
- Impianto riscaldamento :
- Impianto sanitario :
- Impianto gas :
- Impianto elettrico : ESISTENTE
- Impianto climatizzazione : -
- Altri impianti :
- Allaccio fognatura :
- Fonti rinnovabili :
- Finiture esterne :
- N. totale piani : 01
- Dimensione**<sup>15</sup>
- Piccola
  - Media
  - Grande

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

3b- PALAZZINA B piano terra (mapp. 57 sub. 6)

- Destinazione urbanistica dell'immobile**<sup>3</sup>
- Residenziale (edificio)
  - Direzionale<sup>4</sup>
  - Commerciale
  - Turistico – ricettivo
  - Industriale
  - Artigianale
  - Terziario<sup>5</sup>
  - Sportiva
  - Agricolo

**Tipologia immobiliare**<sup>6</sup>

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo<sup>7</sup>
- ristrutturato<sup>8</sup>
- seminuovo<sup>9</sup>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- usato<sup>10</sup>
- rudere<sup>11</sup>

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio



**Tipologia edilizia dei fabbricati<sup>12</sup>**

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato plurifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte



**Tipologia edilizia unità immobiliari<sup>13</sup>**

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft<sup>14</sup>)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro (sottotetto e loggia)
- capannone artigianale



**Caratteristiche generali dell'immobile**

*Descrizione sintetica*

- Struttura in elevazione : C.A. E MURATURA
- Solai : LATERO-CEMENTO
- Copertura : C.A. A FALDE
- Murature perimetrali : LATERIZIO
- Coibentazioni/Isolamenti : NON PRESENTI
- Divisori interni : LATERIZIO
- Infissi esterni : IN LEGNO



- Infissi interni : IN LEGNO
- Pavimenti e rivestimenti : CERAMICA
- Impianto riscaldamento : AUTONOMO
- Impianto sanitario : ESISTENTE
- Impianto gas :
- Impianto elettrico : ESISTENTE
- Impianto climatizzazione : ESISTENTE
- Altri impianti :
- Allaccio fognatura : ESISTENTE
- Fonti rinnovabili :
- Finiture esterne : INTONACO TINTEGGIATO
- N. totale piani : 02 FUORI TERRA
- Dimensione**<sup>15</sup>
- Piccola
  - Media
  - Grande



#### 4- PALAZZINA B piano primo (mapp. 57 sub. 7)

- Destinazione urbanistica dell'immobile**<sup>3</sup>
- Residenziale (edificio)
  - Direzionale<sup>4</sup>
  - Commerciale
  - Turistico – ricettivo
  - Industriale
  - Artigianale
  - Terziario<sup>5</sup>
  - Sportiva
  - Agricolo
- Tipologia immobiliare**<sup>6</sup>
- Terreno
  - Fabbricato
- Indicare lo stato di conservazione:
- nuovo<sup>7</sup>
  - ristrutturato<sup>8</sup>
  - seminuovo<sup>9</sup>

- usato<sup>10</sup>
- rudere<sup>11</sup>

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio



**Tipologia edilizia dei fabbricati<sup>12</sup>**

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato plurifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte



**Tipologia edilizia unità immobiliari<sup>13</sup>**

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft<sup>14</sup>)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro (sottotetto e loggia)
- capannone artigianale



**Caratteristiche generali dell'immobile**

*Descrizione sintetica*

- Struttura in elevazione : C.A. E MURATURA
- Solai : LATERO-CEMENTO
- Copertura : C.A. A FALDE
- Murature perimetrali : LATERIZIO
- Coibentazioni/Isolamenti : NON PRESENTI
- Divisori interni : LATERIZIO
- Infissi esterni : IN LEGNO



- Infissi interni : IN LEGNO
- Pavimenti e rivestimenti : CERAMICA/LEGNO
- Impianto riscaldamento : AUTONOMO
- Impianto sanitario : ESISTENTE
- Impianto gas :
- Impianto elettrico : ESISTENTE
- Impianto climatizzazione : ESISTENTE
- Altri impianti :
- Allaccio fognatura : ESISTENTE
- Fonti rinnovabili :
- Finiture esterne : INTONACO TINTEGGIATO
- N. totale piani : 02 FUORI TERRA
- Dimensione**<sup>15</sup>
- Piccola
  - Media
  - Grande



#### 5- AREA PRODUTTIVA (mapp. 125 sub. 504)

- Destinazione urbanistica dell'immobile**<sup>3</sup>
- Residenziale (edificio)
  - Direzionale<sup>4</sup>
  - Commerciale
  - Turistico – ricettivo
  - Industriale
  - Artigianale
  - Terziario<sup>5</sup>
  - Sportiva
  - Agricolo

**Tipologia immobiliare**<sup>6</sup>

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo<sup>7</sup>
- ristrutturato<sup>8</sup>
- seminuovo<sup>9</sup>

- usato<sup>10</sup>
- rudere<sup>11</sup>

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio



**Dimensione**<sup>15</sup>

- Piccola
- Media
- Grande

**Caratteri domanda e offerta**<sup>16</sup>

Lato acquirente

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

Lato venditore

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

**Forma di mercato**<sup>17</sup>

- Concorrenza monopolistica<sup>18</sup>
- Concorrenza monopolistica ristretta<sup>19</sup>
- Oligopolio<sup>20</sup>
- Monopolio<sup>21</sup>
- Monopolio bilaterale<sup>22</sup>

**Filtering**<sup>23</sup>

- Assente
- Up
- Down

**Fase del mercato immobiliare**<sup>24</sup>

- Recupero<sup>25</sup>
- Espansione<sup>26</sup>
- Contrazione<sup>27</sup>
- Recessione<sup>28</sup>

**Altro**



## 2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

### DATO IMMOBILIARE<sup>29</sup>

#### Descrizione sintetica degli immobili staggiti<sup>30</sup>

Gli immobili sottoposti ad esecuzione forzata per espropriazione sono ubicati nel Comune di Cellatica in via Badia n° 35-37-39-41-43-49, in posizione periferica nella zona industriale sud del comune, denominata Bodutto. Gli immobili fanno parte di un compendio industriale nel quale è attualmente insediata una ditta che esercita l'attività di gestione rifiuti per l'esercizio delle operazioni di recupero (R13, R3, R4) e di smaltimento (D14/D15) di rifiuti speciali pericolosi/non pericolosi.

Gli immobili sono costituiti da:

- **Immobile 1** (capannone A): è un edificio ad un piano fuori terra, avente struttura prefabbricata realizzata con pilastri, travi a doppia pendenza e tegole di copertura in c.a. e c.a.p.; l'altezza sotto la capriata è di m 7,00. Il capannone ha tamponamenti perimetrali solo in lato sud/est mentre risulta aperto sui restanti tre lati; la copertura è costituita da lastre in cemento-amianto e risulta in cattivo stato di manutenzione che si evidenzia con infiltrazioni d'acqua piovana in più zone dell'edificio; la pavimentazione, ammalorata in più punti, risulta essere in c.a.; la dotazione impiantistica dell'edificio è minima, costituita dal solo impianto elettrico e di illuminazione; è presente un locale spogliatoio con servizi igienici per il personale dell'azienda. In lato sud/est in adiacenza alla struttura in c.a. del capannone, è presente una tettoia in carpenteria metallica con copertura in lamiera grecata e tamponamento in blocchi cavi in calcestruzzo; il tutto risulta essere in cattivo stato di manutenzione; questa struttura è edificata all'interno della fascia di rispetto del torrente Solda e risulta priva di autorizzazione comunale (per i dettagli si veda il capitolo 3.1 "legittimità edilizia-urbanistica").

- **Immobile 2** (palazzina A): è un edificio con due piani fuori terra ed uno interrato; tutti i piani sono utilizzati come uffici e archivi dalla ditta insediata, nonostante il piano interrato ed il piano primo non siano stati oggetto di pratiche di cambio di destinazione d'uso da abitazione ad uffici (in origine l'immobile venne costruito come abitazione del custode). L'edificio ha struttura in muratura e c.a. con copertura a falde e manto in tegole di cemento; l'immobile presenta caratteristiche costruttive ordinarie che risultano in uno stato di normale manutenzione. La suddivisione interna dei locali è realizzata tramite tramezze in laterizio. I serramenti interni sono in legno mentre quelli esterni sono parte in legno con tapparelle sulle aperture e parte in alluminio; i pavimenti interni sono in ceramica; il collegamento tra i due piani avviene attraverso una scala interna avente finiture in marmo; al piano primo la suddivisione interna dei locali è realizzata tramite tramezze in laterizio; sono presenti un balcone ed una ampia terrazza dotati di pavimentazione in klinker e parapetto in metallo; la dotazione impiantistica dell'edificio è costituita dall'impianto elettrico realizzato sotto traccia, dall'impianto idro-termo sanitario e dall'impianto di climatizzazione; in adiacenza all'edificio è presente un giardino piantumato con siepi ed alcuni arbusti ed una piccola costruzione prefabbricata in legno.

- **Immobile 3** (capannone B): è un edificio ad un piano fuori terra, avente struttura prefabbricata realizzata con pilastri, travi a doppia pendenza e tegole di copertura in c.a. e c.a.p.; l'altezza sotto la capriata è di m 9,00. Il capannone non ha tamponamenti perimetrali e risulta aperto sui quattro lati; la copertura è costituita da lastre in cemento fibrorinforzato e risulta in normale stato di manutenzione; la pavimentazione risulta essere in c.a. ammalorata in più punti; la dotazione impiantistica dell'edificio è minima, costituita dal solo impianto elettrico e di illuminazione; In lato sud/est in adiacenza alla struttura in c.a. del capannone, è presente una tettoia in carpenteria metallica con copertura in lamiera grecata e tamponamento in blocchi cavi in calcestruzzo; questa struttura è edificata all'interno della fascia di rispetto del torrente Solda e risulta priva di autorizzazione comunale (per i dettagli si veda il capitolo 3.1 "legittimità edilizia-urbanistica"). In lato nord/est in adiacenza alla struttura in c.a. del capannone ed a confine con il mappale 99, è presente una tettoia in carpenteria metallica con copertura in lamiera grecata; anche questa struttura risulta priva di autorizzazione comunale (per i dettagli si veda il capitolo 3.1 "legittimità edilizia-urbanistica").

- **Immobile 4** (palazzina B): è un edificio con due piani fuori terra; il piano primo ha destinazione residenziale e vi si accede attraverso una scala esterna posizionata all'interno di un portico, che sbarca su un terrazzo coperto; a questo piano sono presenti due piccoli balconi dotati di parapetto in muratura; la distribuzione interna dei locali è tipica di un alloggio abitativo con cucina, soggiorno, due camere e due bagni. La suddivisione dei locali è realizzata mediante tramezze in laterizio. Il piano terra ha destinazione parte uffici e locali tecnici e parte ancora adibita ad abitazione (nonostante questo piano sia stato oggetto di cambio di destinazione d'uso in uffici e locali accessori). Anche questo immobile ha struttura in muratura e c.a. con copertura a falde e manto in tegole di cemento; le caratteristiche costruttive risultano essere ordinarie e lo stato di manutenzione normale.

I serramenti interni ed esterni sono in legno con tapparelle sulle aperture esterne; le pavimentazioni interne sono parte in ceramica e parte in legno; la dotazione impiantistica dell'edificio è costituita dall'impianto elettrico realizzato sotto traccia, dall'impianto idro-termo sanitario e dall'impianto di climatizzazione; l'edificio presenta su due lati un giardino piantumato con siepi ed alcuni piccoli arbusti nel quale è stato realizzato un box prefabbricato per il ricovero di cani.

- **Immobile 5** (area produttiva): è un'area scoperta non pavimentata, utilizzata al momento come deposito di cassoni scarrabili dalla ditta insediata; l'area ha un collegamento pedonale con gli immobili precedentemente descritti in lato nord ed un accesso pedonale/carraio indipendente a sud, da una rientranza della via Badia al civico 49.

Completano la consistenza del compendio piazzali, parcheggi e spazi di manovra con pavimentazione in c.a. che risulta in più punti ammalorata; adiacenti alle due palazzine son installate due bilance a pavimento per camion; in lato sud è presente un impianto di distribuzione carburante ad uso privato. In prossimità del capannone A è presente una cabina elettrica in muratura avente dimensioni in pianta 3x3 m ed altezza di circa m 8,00; adiacente alla cabina è presente un palo metallico di proprietà dell'ente fornitore dell'energia elettrica.

Le aree risultano completamente recintate con manufatti in cemento; il tratto lungo il confine sud/est risulta in cattivo stato di manutenzione. Lungo via Badia sono ubicati due accessi pedonali (civici 37-41) e tre accessi carrai (civici 35-39-43) dotati di cancelli scorrevoli automatizzati.

Alla data dei sopralluoghi gli immobili risultavano occupati dalla ditta [redacted] con sede in [redacted] in forza di contratto di affitto di ramo d'azienda.

Il piano primo e parte del piano terra della palazzina B risultano occupati dalla Sig.ra [redacted] in forza di un contratto di comodato d'uso gratuito.



### Identificazione catastale<sup>31</sup>

- Comune Censuario
- Tipologia Catasto
- Identificativo

CELLATICA

- Fabbricati

Sezione NCT Eg. 10

- Particelle

83 sub.4 - 83 sub.5 - 57 sub.6 - 53 sub.7 - 125 sub.504



### Confini

Indicare i confini catastali

- Nord **altra proprietà**

- Sud **altra proprietà**

- Est **altra proprietà**

- Ovest **via Badia**



### Consistenza

- Rilievo in loco

- Interno

- Diretto in loco

- Solo esterno

- Desunto graficamente da:

Collaboratore

- Planimetria catastale

- Elaborato grafico (atto autorizzativo)

- Elaborato grafico (generico)

- Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 18/01/2022 e 23/05/2022



### Criterio di misurazione

- SEL<sup>32</sup> - Superficie Esterna Lorda

- SIL<sup>33</sup> - Superficie Interna Lorda

- SIN<sup>34</sup> - Superficie Interna Netta

### Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale mapp. 83 sub.4      m<sup>2</sup>      1.996,00      (immobile 1 capannone A)

Superfici secondarie

Indice mercantile<sup>35</sup>

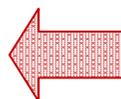
Tettoia      m<sup>2</sup>      244,00      50 %      122,00

Cabina elettrica      m<sup>2</sup>      9,00      100 %      9,00

Piazzali (mapp.83 sub.3 bene comune non censibile)      m<sup>2</sup>      2.434,00      10 %      243,40

Superficie commerciale<sup>42</sup>

**Immobile 1    m<sup>2</sup>    2.370,40**



Superficie principale mapp. 83 sub.4 p.terra e mapp. 83 sub. 5 p. S1-1 m<sup>2</sup> 245,30 (immobile 2 Palazzina A)

| Superfici secondari                 |                           | Indice mercantile <sup>35</sup> |               |                |              |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------------|---------------|----------------|--------------|
| <input type="checkbox"/>            | Pianerottolo e vano scale | m <sup>2</sup>                  | <u>0,00</u>   | <u>0,00</u> %  | <u>0,00</u>  |
| <input type="checkbox"/>            | Accessorio                | m <sup>2</sup>                  | <u>0,00</u>   | <u>0,00</u> %  | <u>0,00</u>  |
| <input type="checkbox"/>            | Vano tecnico/lavanderia   | m <sup>2</sup>                  | <u>0,00</u>   | <u>0,00</u> %  | <u>0,00</u>  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Cantina <sup>39</sup>     | m <sup>2</sup>                  | <u>74,50</u>  | <u>25,00</u> % | <u>18,63</u> |
| <input type="checkbox"/>            | Sgombero <sup>40</sup>    | m <sup>2</sup>                  | <u>0,00</u>   | <u>0,00</u> %  | <u>0,00</u>  |
| <input type="checkbox"/>            | Vano scala esterno        | m <sup>2</sup>                  | <u>0,00</u>   | <u>0,00</u> %  | <u>0,00</u>  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Area esclusiva            | m <sup>2</sup>                  | <u>378,00</u> | <u>10,00</u> % | <u>37,80</u> |
| <input type="checkbox"/>            | Portico                   | m <sup>2</sup>                  | <u>0,00</u>   | <u>0,00</u> %  | <u>0,00</u>  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Terrazzo                  | m <sup>2</sup>                  | <u>39,45</u>  | <u>35,00</u> % | <u>13,81</u> |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Balcone                   | m <sup>2</sup>                  | <u>38,80</u>  | <u>25,00</u> % | <u>9,70</u>  |

Superficie commerciale<sup>42</sup> **Immobile 2 m<sup>2</sup> 325,24**

Superficie principale mapp. 57 sub.6 m<sup>2</sup> 1.200,00 (immobile 3 capannone B)

| Superfici secondarie |  | Indice mercantile <sup>35</sup> |               |             |               |
|----------------------|--|---------------------------------|---------------|-------------|---------------|
|                      | Tettoie  | m <sup>2</sup>                  | <u>397,00</u> | <u>50</u> % | <u>198,50</u> |
|                      | Piazzali (mapp.57 sub.5 bene comune non censibile) | m <sup>2</sup>                  | <u>823,00</u> | <u>10</u> % | <u>82,30</u>  |

Superficie commerciale<sup>42</sup> **Immobile 3 m<sup>2</sup> 1.480,80**

Superficie principale mapp. 57 sub. 6 p.terra e mapp. 57 sub.7 p. 1 m<sup>2</sup> 286,00 (immobile 4 Palazzina B)

| Superfici secondari                 |                           | Indice mercantile <sup>35</sup> |               |                |              |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------------|---------------|----------------|--------------|
| <input type="checkbox"/>            | Pianerottolo e vano scale | m <sup>2</sup>                  | <u>0,00</u>   | <u>0,00</u> %  | <u>0,00</u>  |
| <input type="checkbox"/>            | Accessorio                | m <sup>2</sup>                  | <u>0,00</u>   | <u>0,00</u> %  | <u>0,00</u>  |
| <input type="checkbox"/>            | Vano tecnico/lavanderia   | m <sup>2</sup>                  | <u>0,00</u>   | <u>0,00</u> %  | <u>0,00</u>  |
| <input type="checkbox"/>            | Cantina <sup>39</sup>     | m <sup>2</sup>                  | <u>0,00</u>   | <u>0,00</u> %  | <u>0,00</u>  |
| <input type="checkbox"/>            | Sgombero <sup>40</sup>    | m <sup>2</sup>                  | <u>0,00</u>   | <u>0,00</u> %  | <u>0,00</u>  |
| <input type="checkbox"/>            | Vano scala esterno        | m <sup>2</sup>                  | <u>0,00</u>   | <u>0,00</u> %  | <u>0,00</u>  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Area esclusiva            | m <sup>2</sup>                  | <u>235,00</u> | <u>10,00</u> % | <u>23,50</u> |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Portico                   | m <sup>2</sup>                  | <u>22,90</u>  | <u>25,00</u> % | <u>5,73</u>  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Terrazzo                  | m <sup>2</sup>                  | <u>22,90</u>  | <u>35,00</u> % | <u>8,02</u>  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Balcone                   | m <sup>2</sup>                  | <u>11,45</u>  | <u>25,00</u> % | <u>2,86</u>  |

Superficie commerciale<sup>42</sup> **Immobile 4 m<sup>2</sup> 326,11**

Superficie principale mapp. 125 sub.504 m<sup>2</sup> 2.643,00 (immobile 5 area produttiva)

Superficie commerciale<sup>42</sup> **Immobile 5 m<sup>2</sup> 2.643,00**

**Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione: IMMOBILE 1 (CAPANNONE A)**

Livello di piano<sup>43</sup> **TERRA**

N. servizi<sup>45</sup>

04

- W.c.
- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Turca
- Vasca
- Vasca con idromassaggio
- Vasca con doccia
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno > 20 anni



**Impianti in dotazione**

Riscaldamento

- Presente: Vetustà
- Assente

Elettrico

- Presente : Vetustà > 20 anni
- Assente

Idraulico

- Presente : Vetustà > 20 anni
- Assente



**Manutenzione fabbricato**<sup>46</sup>

- Minimo<sup>47</sup>
- Medio<sup>48</sup>
- Massimo<sup>49</sup>

**Classe energetica**

- Classe desunta dall'ACE
- A+
- A
- B
- C
- D
- E
- F
- G



- Non desumibile
- Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

**Inquinamento**

Atmosferico

Assente

Presente

Acustico

Assente

Presente

Elettromagnetico

Assente

Presente

Ambientale

Assente

Presente

**Funzionalità dell'immobile<sup>66</sup>**

Minimo<sup>67</sup>

Medio<sup>68</sup>

Massimo<sup>69</sup>

**Finiture dell'immobile<sup>70</sup>**

Minimo<sup>71</sup>

Medio<sup>72</sup>

Massimo<sup>73</sup>

**Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione: IMMOBILE 2 (PALAZZINA A)**

Livello di piano<sup>43</sup>

TERRA-PRIMO -INTERRATO

Ascensore<sup>44</sup>

Presente

Assente

Vetustà dell'ascensore (anni)

N. servizi<sup>45</sup>

03

W.c.

Lavabo

Bidet

Doccia

Turca

Vasca

Vasca con idromassaggio

Vasca con doccia

Scaldabagno elettrico

Vetustà del bagno > 15 anni

**Impianti in dotazione**

Riscaldamento

Presente: Vetustà > 15 anni

Assente

Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato  
 Autonomo



Alimentazione:

- metano  
 gas propano liquido  
 olio combustibile  
 elettrico

- pompa di calore  
 biocombustibili  
 teleriscaldamento

Elementi radianti

- radiatori  
 pavimento  
 aria  
 altro

Condizionamento



- Presente : Vetustà (anni) > 15 anni  
 Assente

Se presente indicare se

- Totale  
 Parziale : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_

Solare termico (produzione acqua calda)

- Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_  
 Assente

Elettrico

- Presente : Vetustà > 15 anni  
 Assente



Idraulico

- Presente : Vetustà > 15 anni  
 Assente

Antifurto

- Presente : Vetustà > 15 anni  
 Assente



- Pannelli solari (fotovoltaico)  Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_  
 Assente
- Impianto geotermico  Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_  
 Assente
- Domotica  Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_  
 Assente
- Manutenzione fabbricato**<sup>46</sup>  Minimo<sup>47</sup>  
 Medio<sup>48</sup>  
 Massimo<sup>49</sup>
- Manutenzione unità immobiliare**<sup>50</sup>  Minimo<sup>51</sup>  
 Medio<sup>52</sup>  
 Massimo<sup>53</sup>
- Classe energetica**  Classe desunta dall'ACE  A+  
 A  
 B  
 C  
 D  
 E  
 F  
 G
- Non desumibile  
 Immobiliare non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.
- Inquinamento**  Atmosferico  Assente  
 Presente
- Acustico  Assente  
 Presente
- Elettromagnetico  Assente  
 Presente
- Ambientale  Assente  
 Presente
- Esposizione prevalente dell'immobile**<sup>54</sup>  Minimo<sup>55</sup>

Luminosità dell'immobile<sup>58</sup>

Panoramicità dell'immobile<sup>62</sup>

Funzionalità dell'immobile<sup>66</sup>

Finiture dell'immobile<sup>70</sup>

Altro

**Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione: IMMOBILE 3 (CAPANNONE B)**

Livello di piano<sup>43</sup> **TERRA**

N. servizi<sup>45</sup>

Medio<sup>56</sup>

Massimo<sup>57</sup>

Minimo<sup>59</sup>

Medio<sup>60</sup>

Massimo<sup>61</sup>

Minimo<sup>63</sup>

Medio<sup>64</sup>

Massimo<sup>65</sup>

Minimo<sup>67</sup>

Medio<sup>68</sup>

Massimo<sup>69</sup>

Minimo<sup>71</sup>

Medio<sup>72</sup>

Massimo<sup>73</sup>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Impianti in dotazione

Riscaldamento

Elettrico

Idraulico

W.c.

Lavabo

Bidet

Doccia

Turca

Vasca

Vasca con idromassaggio

Vasca con doccia

Scaldabagno elettrico

Vetustà del bagno

Presente: Vetustà

Assente

Presente

: Vetustà > 20 anni

Assente

Presente

: Vetustà

Assente

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Manutenzione fabbricato**<sup>46</sup>

Minimo<sup>47</sup>

Medio<sup>48</sup>

Massimo<sup>49</sup>

**Classe energetica**

Classe desunta dall'ACE  A+

A

B

C

D

E

F

G

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Non desumibile

Immobiliare non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

**Inquinamento**

Atmosferico

Assente

Presente

Acustico

Assente

Presente

Elettromagnetico

Assente

Presente

Ambientale

Assente

Presente

**Funzionalità dell'immobile**<sup>66</sup>

Minimo<sup>67</sup>

Medio<sup>68</sup>

Massimo<sup>69</sup>

**Finiture dell'immobile**<sup>70</sup>

Minimo<sup>71</sup>

Medio<sup>72</sup>

Massimo<sup>73</sup>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione: IMMOBILE 4 (PALAZZINA B)**

- Livello di piano<sup>43</sup>  
 Ascensore<sup>44</sup>

TERRA-PRIMO

- Presente  
 Assente  
 Vetustà dell'ascensore (anni)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- N. servizi<sup>45</sup>

04

- W.c.  
 Lavabo  
 Bidet  
 Doccia  
 Turca  
 Vasca  
 Vasca con idromassaggio  
 Vasca con doccia  
 Scaldabagno elettrico  
 Vetustà del bagno > 15 anni

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Impianti in dotazione**

- Riscaldamento

- Presente: Vetustà > 15 anni  
 Assente

Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato  
 Autonomo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Alimentazione:

- metano  
 gas propano liquido  
 olio combustibile  
 elettrico

- pompa di calore  
 biocombustibili  
 teleriscaldamento

Elementi radianti

- radiatori  
 pavimento  
 aria  
 altro

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- Condizionamento  Presente : Vetustà (anni) > 15 anni\_  
 Assente
- Se presente indicare se  
 Totale  
 Parziale : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
- Solare termico (produzione acqua calda)  Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_  
 Assente
- Elettrico  Presente : Vetustà > 15 anni  
 Assente
- Idraulico  Presente : Vetustà > 15 anni  
 Assente
- Antifurto  Presente : Vetustà  
 Assente
- Pannelli solari (fotovoltaico)  Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_  
 Assente
- Impianto geotermico  Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_  
 Assente
- Domotica  Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_  
 Assente
- Manutenzione fabbricato**<sup>46</sup>  Minimo<sup>47</sup>  
 Medio<sup>48</sup>  
 Massimo<sup>49</sup>
- Manutenzione unità immobiliare**<sup>50</sup>  Minimo<sup>51</sup>  
 Medio<sup>52</sup>  
 Massimo<sup>53</sup>

**Classe energetica**

- Classe desunta dall'ACE
- A+
- A
- B
- C
- D
- E
- F
- G



**Inquinamento**

- Non desumibile
- Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.



- Atmosferico
- Assente
- Presente
- Acustico
- Assente
- Presente
- Elettromagnetico
- Assente
- Presente
- Ambientale
- Assente
- Presente

**Esposizione prevalente dell'immobile<sup>54</sup>**

- Minimo<sup>55</sup>
- Medio<sup>56</sup>
- Massimo<sup>57</sup>



**Luminosità dell'immobile<sup>58</sup>**

- Minimo<sup>59</sup>
- Medio<sup>60</sup>
- Massimo<sup>61</sup>

**Panoramicità dell'immobile<sup>62</sup>**

- Minimo<sup>63</sup>
- Medio<sup>64</sup>
- Massimo<sup>65</sup>

**Funzionalità dell'immobile<sup>66</sup>**

- Minimo<sup>67</sup>
- Medio<sup>68</sup>
- Massimo<sup>69</sup>



**Finiture dell'immobile<sup>70</sup>**

- Minimo<sup>71</sup>
- Medio<sup>72</sup>
- Massimo<sup>73</sup>

**Altro**



**Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione IMMOBILE 5 (AREA PRODUTTIVA)**

**Inquinamento**

Atmosferico

Assente

Presente

Acustico

Assente

Presente

Elettromagnetico

Assente

Presente

Ambientale

Assente

Presente

**Funzionalità dell'immobile<sup>66</sup>**

Minimo<sup>67</sup>

Medio<sup>68</sup>

Massimo<sup>69</sup>

**Altro**



### 3. Audit documentale e Due Diligence <sup>74</sup>

#### 3.1 Legittimità edilizia – urbanistica <sup>75</sup>

##### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricati successivi 01/09/1967 :
- Immobile 1 (capannone A): edificato nel 1971/1972 con struttura in carpenteria metallica a seguito rilascio di licenza edilizia n.35 del 31/08/1971 (all.a); demolito e ricostruito con struttura in c.a. nel 1995 in forza di concessione edilizia n. 1167 del 15/12/1994 (all.b).
  - Immobile 2 (palazzina A): costruita nel 1971/1972 in forza di licenza edilizia n.35 del 31/08/1971 (all.a) e licenza edilizia n.6 del 08/02/1974 (all.c) in variante; a seguito di richiesta di permesso di costruire in sanatoria presentata il 09/12/2004 viene rilasciato condono edilizio n.18 del 22/06/2007 (all.d) per la diversa distribuzione degli spazi interni degli uffici posti al piano terra.
  - Immobile 3 (capannone B): edificato negli anni 1973/1978 dal precedente proprietario, viene nel 2002 demolito dalla ██████████ (in quel periodo utilizzatore dell'immobile con contratto di locazione finanziaria) e ricostruito con le attuali dimensioni a seguito di DIA n.10176 del 19/11/2001 (all.e) in variante alla Deliberazione della Giunta della Regione Lombardia n.VII/5256 del 22 giugno 2001 (all.f) autorizzazione che ai sensi del 5° comma dell'art.27 del D.Lgs 22/97 sostituisce sotto ogni profilo la Concessione Edilizia Comunale.
  - Immobile 4 (palazzina B): edificata negli anni 1973/1978 dal precedente proprietario, nel 2001 con DIA 10548 del 15/12/2000 (all.g) viene variata la distribuzione degli spazi interni del piano primo con la realizzazione di un secondo bagno; a seguito di richiesta di permesso di costruire in sanatoria presentata il 09/12/2004 viene rilasciato condono edilizio n.18 del 22/06/2007 (all.d) per il cambio di destinazione d'uso da autorimessa a uffici e locali accessori al piano terra.
  - Immobile 5 (area produttiva): a seguito di richiesta del 16/09/2013 viene rilasciato dal comune di Cellatica Permesso di Costruire n. 317 del 16/01/2014 (all.h) per demolizioni, costruzione capannone al rustico e ristrutturazione palazzina uffici. In data 12/09/2014 (all.i) il progettista comunica al comune di iniziare i lavori limitatamente alla demolizione delle strutture esistenti, alla decorticazione e pulizia dell'area ed al ripristino dei muri di recinzione perimetrali.
  - Cabina elettrica: edificata nel 1971/1972 a seguito rilascio di licenza edilizia n. 59 del 27/12/1971 (all.j) e successiva licenza di costruzione in sanatoria n.7 del 08/02/1974 (all.k) per sanare la violazione del distacco con il capannone A.
  - Vasca di raccolta acque di prima pioggia: relativa ai piazzali del mappale 83, è stata costruita a seguito di rilascio di concessione edilizia n. 1157 del 15/11/1994 (all.l).
  - Impianto distribuzione carburante ad uso privato: realizzato a seguito di rilascio permesso di costruire in sanatoria n.156/2008 del 17/04/2008 (all.m).
  - Box prefabbricato adibito a ricovero per cani: di dimensioni in pianta 3x2 m, realizzato a seguito di presentazione D.I.A. 941 del 28/01/2014 (all.n).

Fabbricato anteriore 01/09/1967 :

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

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 :

##### Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza o Concessione Edilizia
- Permesso di Costruire
- Denuncia Inizio Attività (DIA)
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- Altro
- Pratiche in sanatoria
- Condono edilizio
- Certificato Abitabilità

Presente : a seguito della DIA n.10176 e della DGR VII/5256 è stata presentata domanda di agibilità in data 17/12/2004; la pratica visionata presso l' U.T. del comune di Cellatica è identificata come AGI 286.

Assente

Motivo assenza:

Indicare la documentazione visionata:

1. PRATICA EDILIZIA 3/71 licenza edilizia n.35 del 31.8.1971 per costruzione nuovi edifici sul mapp.818/p
2. PRATICA EDILIZIA 40/70 Recintazione con rete metallica del lotto 818/p. Licenza edilizia n.34 del 31.8.1971
3. PRATICA EDILIZIA 61/71 Costruzione cabina elettrica sul mappale 818/p. Licenza edilizia n.59 del 27.12.1971
4. PRATICA EDILIZIA 94/73 variante alla pratica edilizia 3/71. Richiesta costruzione nuova tettoia in adiacenza al capannone. Licenza negata perché la costruzione ricade nella fascia di rispetto della roggia Mandolossa.
5. PRATICA EDILIZIA 95/73 variante alla licenza edilizia n.59 del 27.12.1971 costruzione cabina elettrica. Licenza edilizia n. 7 del 08.02.1974 per collegare la cabina con il capannone e sanare la violazione del distacco tra edifici.
6. PRATICA EDILIZIA 110/73 variante alla licenza edilizia n.35 del 31.8.1971. Licenza edilizia n. 6 del 08.02.1974 per varianti a progetto per palazzina con abitazione ed uffici di cui alla licenza n. 35/71.
7. PRATICA EDILIZIA 36/74 variante a Licenza edilizia n.34 del 31.8.1971. Licenza edilizia n. 38 del 29.04.1974 per varianti al progetto di recinzione mappale 818/p.
8. PRATICA EDILIZIA 131/74 Installazione silos metallico prefabbricato. Licenza edilizia n. 24 del 17.02.1975
9. PRATICA EDILIZIA 27/75 Richiesta costruzione nuova tettoia sul confine sud del mapp. 818/p collegata al capannone. Licenza negata perché in contrasto con il PRG in adozione
10. PRATICA EDILIZIA 1/76 apertura nuovo accesso carraio in recinzione esistente. Licenza edilizia n. 26 del 02.04.1976
11. PRATICA EDILIZIA 15/85 ricostruzione tettoia crollata. Concessione n. 468 del 19.02.1986
12. CONDONO EDILIZIO 33/85 richiesta condono edilizio per la tettoia costruita sul mapp.83 in lato sud-est nella fascia di rispetto del torrente Mandolossa
13. PRATICA EDILIZIA 31/94 concessione edilizia n.1167 del 15.12.1994 per ampliamento, ristrutturazione e nuova costruzione di edificio produttivo sul mapp. 83
14. PRATICA EDILIZIA 79/94 richiesta di concessione edilizia per realizzazione vasca prima pioggia. Concessione edilizia n.1157 del 15.11.1994
15. CONDONO EDILIZIO 223/87 richiesta sanatoria per tettoia di mq 233,73 realizzata nella fascia di rispetto del torrente Mandolossa sul mappale 57.
16. PRATICA C.A. 137/2005 Realizzazione tettoia in carpenteria metallica di mq 180 da realizzarsi sul mapp. 57.
17. PRATICA C.A. 5591/1973 Plinti di fondazione in c.a. per l'ampliamento capannone mapp. 83
18. PRATICA C.A. 8565/1974 Strutture prefabbricate in c.a. dell'ampliamento capannone mapp. 83
19. PRATICA EDILIZIA 151/2000 DIA 10548 per opere interne. Diversa distribuzione dei locali al piano primo della palazzina mappale 57.
20. PRATICA EDILIZIA 165/2001 DIA 10176 sovrizzo capannone mappale 57 rispetto al progetto approvato con DGR n° VII/5256 del 22-06/2001 da m 7 sotto capriata a m 9.



**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA**

Il sottoscritto **Dott. Ing. Roberto Loda**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. **1746**, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di CELLATICA ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ edilizia**

la **NON REGOLARITÀ edilizia** degli immobili individuati con il fg. 10 map. 83 sub.4 mapp. 83 sub.5 mapp. 57 sub. 6 mapp. 57 sub. 7 mapp. 125 sub.504 **per le seguenti motivazioni:**

dall'analisi dei provvedimenti edilizi visionati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cellatica e dai sopralluoghi eseguiti presso gli immobili pignorati sono state riscontrate le seguenti difformità edilizie:

6- Immobile 1 (capannone A) : è presente un piccolo locale deposito olii in lato sud/est del capannone, non autorizzato.

Sempre in lato sud/est è presente una tettoia in carpenteria metallica realizzata entro la fascia di rispetto del torrente Solda; per questa costruzione è stata presentata domanda di variante al progetto di cui alla licenza n. 35 del 31/8/1971 (pratica edilizia 94/73) domanda rigettata dalla Commissione Edilizia in data 24/140/1973 e 16/01/1974. Successivamente in data 20/03/1985 viene presentata domanda di ricostruzione parte di capannone crollato (dimensioni in pianta m 50,40x4,85) e viene rilasciata dal Comune concessione gratuita n. 468 del 19/2/1986 (pratica edilizia 15/85). Infine in data 22/1/1986 viene presentata richiesta di condono edilizio (pratica edilizia 33/CE). Tra i documenti della pratica vi è una concessione-autorizzazione in sanatoria prot. 466 n. 33 per mq 18,80 (superficie per cui è stato richiesto il condono). Di questo provvedimento non è visibile né il timbro con la data né la firma del sindaco. Sempre tra i documenti compare una lettera inviata dal Comune alla ditta [REDACTED] nella quale viene comunicato: *"... al fine del rilascio della prevista concessione in sanatoria, deve essere acquisito, da parte Vostra, il prescritto parere del Servizio provinciale del Genio Civile ai sensi del R.D. 25.07.1904 n.523. Si precisa inoltre che questo Comune aveva già trasmesso in data 25.01.1989 prot. 435, la richiesta del suddetto parere, si resta in attesa della presentazione della copia, debitamente timbrata, di inoltro della pratica all'Ente preposto."*

7- Immobile 2 (palazzina A) : sono state rilevate alcune difformità relativamente al distributivo interno sia del piano terra che del piano primo oltre a difformità nel prospetto nord per la mancanza di una parete perimetrale sostituita da un serramento.

8- Immobile 3 (capannone B) : in lato sud/est è presente una tettoia in carpenteria metallica realizzata entro la fascia di rispetto del torrente Solda. La precedente proprietà ([REDACTED]) ha presentato domanda di condono edilizio in data 7/3/1991 per avere realizzato una tettoia in ferro di superficie pari a mq 233,73. Tra i documenti della pratica visionata è presente una lettera inviata dal Comune alla ditta [REDACTED] nella quale viene comunicato: *"... al fine del rilascio della prevista concessione in sanatoria, deve essere acquisito, da parte Vostra, il prescritto parere del Servizio provinciale del Genio Civile ai sensi del R.D. 25.07.1904 n.523. Si resta in attesa della presentazione della copia, debitamente timbrata, di inoltro della pratica all'Ente preposto."* Non è presente alcun provvedimento autorizzativo rilasciato dal Comune.

In lato nord/est è presente una tettoia in carpenteria metallica a confine con la proprietà del mappale 99. Per questa tettoia è stata presentata D.I.A. n. 711 del 22/01/2005 per ampliamento edificio produttivo pari a mq 165,00 in fregio alla costruzione a confine. Il faldone che contiene la pratica riporta la scritta "decaduta". Tra i documenti visionati non compare la comunicazione della data di fine lavori e la dichiarazione del progettista di conformità dell'opera al progetto presentato. Si è visionato anche la pratica c.a. 137/2005 che fa riferimento alla D.I.A. 5/2005. Le tavole esecutive risultano diverse rispetto ai disegni riportati nella D.I.A. per quanto riguarda la sezione della struttura; non sono presenti nella pratica né la dichiarazione di fine lavori né il collaudo strutturale. E' stata infine presentata D.I.A. n. 5538 del 31/05/2013 per ampliamento capannone, chiusura portico e loggiato. L'ampliamento è relativo alla realizzazione di un locale aperto da adibire a magazzino e da un manufatto a due piani fuori terra da adibire a locale archivio al piano terra, ed a uffici al piano primo

La situazione attuale verificata durante i sopralluoghi è difforme sia rispetto ai disegni delle citate D.I.A. che ai disegni della pratica strutturale.

- 9- Immobile 4 (palazzina B) : sono state rilevate alcune difformità relativamente al distributivo interno del piano terra.
- 10- Immobile 5 (area produttiva) : con riferimento al Permesso di Costruire n. 317 del 16/01/2014 della pratica edilizia 47/2013, relativo ai lavori di demolizioni, costruzione capannone al rustico, ristrutturazione palazzina uffici e formazione nuovi servizi igienici da eseguirsi sul mappale 125 del foglio 10, risulta demolita anche la porzione di immobile esistente che nei disegni di progetto risultava essere oggetto di ristrutturazione

Si allega di seguito una planimetria esplicativa riportante la posizione delle porzioni di immobili prive di autorizzazione edilizia.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Ordine degli Ingegneri Provincia di Brescia  
Dott. Ing. Roberto Loda  
Via Montello, 26/v - 25128 BRESCIA N. 1746

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

- No
- Si in base all'art. 46 comma 5 D.p.R. n. 380/2001 – Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in:

La sanatoria delle difformità rilevate sarà rilasciata previa verifica urbanistica con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Cellatica.

Per l'espletamento delle pratiche edilizie ed il pagamento delle eventuali oblazioni per le irregolarità sopra illustrate, si quantifica un importo sommario, indicativo e non probatorio di € 30.000,00 (diconsi euro trentamila/00). Di ciò si è tenuto conto nella valutazione estimativa dei beni avendo ridotto il valore di stima di questo importo

L'imponibile per la sistemazione delle opere difformi rilevate, si intende orientativo ed approssimativo, al netto di IVA ed eventuali oneri accessori.

#### Nota

La verifica urbanistica dei beni oggetto di stima si è limitata esclusivamente ad un controllo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e NON comprende la verifica di vizi occulti, nonché il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La 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 degli elementi forniti e messi a disposizione al sottoscritto perito.

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

### 3.2 Rispondenza catastale <sup>76</sup>

Immobili identificati in mappa al Foglio **10**

Catasto Fabbricati sezione urbana **NCT**

| <input checked="" type="checkbox"/> mapp | Sub. | Categoria | Classe | Consistenza | Sup. catastale   | Rendita     |
|--|------|-----------|--------|-------------|--|-------------|
| 83                                       | 4    | D/7       | --     | --          | --   | € 10.048,00 |
| 83                                       | 5    | A/7       | 3      | vani 6      | totale: 151 mq<br>totale escluse aree scoperte: 140 mq | € 511,29    |
| 57                                       | 6    | D/7       | --     | --          | --   | € 5.920,00  |
| 57                                       | 7    | A/7       | 3      | vani 6,5    | totale: 153 mq<br>totale escluse aree scoperte: 145 mq | € 553,90    |
| 125                                      | 504  | F/4       | --     | --          | --   | --          |

Documentazione visionata

Direttamente presso Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio

Da siti web : <https://sister.agenziaentrate.gov.it/>

Elenco documentazione visionata

Visura per soggetto

- Visura storica Catasto Fabbricati
- Scheda catastale
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Elenco immobili
- Estratto mappa



- Tipo Mappale
- Tipo Frazionamento
- Altro \_\_\_\_\_

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

17/01/2022 - 19/04/2022 - 18/05/2022



**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto **Dott. Ing. Roberto Loda**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 1746, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata telematicamente all'Agenda 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 degli immobili individuati con il fg. 10 mapp. 83 sub.4 mapp. 83 sub.5 mapp. 57 sub. 6 per le seguenti motivazioni:

le schede catastali dei citati mappali, presentano alcune difformità relativamente al distributivo interno dei piani terra e primo.



*Roberto Loda*

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale:

L'ammontare del costo delle pratiche catastali necessarie per regolarizzare la situazione si quantifica in un importo sommario ed indicativo di € 3.000/00 (diconsi euro tremila/00), esclusi diritti catastali.

L'imponibile riportato per la sistemazione delle pratiche catastali si intende orientativo ed approssimativo, al netto di IVA ed eventuali oneri accessori.

**Note**

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenda del Territorio di Brescia, ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al sottoscritto 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 titolarità <sup>77</sup>

#### Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : Atto di compravendita
- Notaio : ██████████
- Data atto : 20 ottobre 2004
- Repertorio : 27858
- Raccolta : 5771
- Estremi Registrazione :
- Estremi Trascrizione : trascritto il 22/10/2004 n. 54525/32852
- Tipo di atto : Atto di compravendita
- Notaio : ██████████
- Data atto : 29 dicembre 2004
- Repertorio : 28440
- Raccolta : 6104
- Estremi Registrazione : registrato a Verolanuova il 17/01/2005 al n. 54
- Estremi Trascrizione : trascritto a Brescia il 19/01/2005 n. 2959/2117
- Tipo di atto : Atto di compravendita
- Notaio : ██████████
- Data atto : 01 aprile 1970
- Repertorio : 166768
- Raccolta : 3396
- Estremi Registrazione : registrato a Brescia il 21/04/1970 al n. 2189
- Estremi Trascrizione : trascritto a Brescia il 11/04/1970 n. 5753/4348

- Quota di proprietà       Intera [1/1]  
 Parte:

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

- Diritto abitazione       No  
 Si se Si indicare il nominativo

- Nuda proprietà       No  
 Si  
se Si indicare il nominativo:

Nota: i nominativi dei soggetti diversi dall'esecutato dovranno essere omessi nella versione allegata ai bandi di vendita

### Condizioni limitanti

- Servitù
- Non sono presenti servitù
- Sono presenti servitù
- da titolo :
- a carico dell'area su cui sorgono gli immobili identificati con i mappali 57 sub. 6 e 7 esiste servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL e servitù di passaggio con ogni mezzo, costituite e disciplinate dall'atto del Notaio [REDACTED] in data 26/07/1973 rep. 26001/13576 registrato a Verolanuova il 03/08/1973 al n. 6778 vol. 104 e trascritto a Brescia il 09/08/1973 ai nn. 18488/14877. Per i mappali 83 sub. 4 e 5 e mappale 125 sub. 504 esiste inoltre servitù ad edificare a confine e servitù di luci come precisato nell'atto del Notaio [REDACTED] del 09/01/2014 rep.45704/18469 trascritto il 05/02/2014 ai nn. 3693/2456.
- apparenti:
- Vincoli
- No
- Si se Si quali
- Oneri
- No
- Si se Si quali
- Pesì
- No
- Si se Si quali
- Gravami
- No
- Si se Si quali
- Diritti
- No
- Si se Si quali
- Diritto ad edificare a confine come precisato nell'atto del Notaio [REDACTED] del 09/01/2014 rep.45704/18469 trascritto il 05/02/2014 ai nn. 3693/2456 e nell'atto del Notaio [REDACTED] del 27/03/2007 rep.33640/9653 trascritto il 17/04/2007 ai nn. 22457/13196 che integra e modifica parzialmente l'atto del Notaio [REDACTED] del 20/12/2004 rep.28373/6045 trascritto il 29/12/2004 ai nn. 69542/40525.

### Stato del possesso dei beni alla data della valutazione

- Libero
- Occupati

gli immobili sono occupati dalla ditta "[REDACTED]" con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] p.iva [REDACTED] in forza di **contratto di affitto di ramo di azienda** stipulato dal Notaio [REDACTED] il 06/03/2018 rep. 227.422/18.999 registrato a Trento il 08/03/2018 al n. 2554 e trascritto il 08/03/2018 ai nn. 10465/6703. Relativamente all'immobile identificato al mapp. 57 sub. 7 (palazzina B) è presente un **contratto di comodato ad uso gratuito** stipulato tra la [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] in data 01/07/2006. In questa scrittura le parti convengono che il contratto ha validità dal 01/07/2001 e specificano quali sono gli spazi concessi in comodato; non è indicata la durata.

- Tipo di contratto: affitto di ramo d'azienda ultranovennale
- €/anno:

- Rata mensile:
- Durata in anni: nove (9); alla scadenza il contratto si rinnova automaticamente di anno in anno
- Scadenza contratto: 16/06/2027
- Estremi registrazione: registrato a Trento il 08/03/2018 al n. 2554

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

- Sì
- No : non si tratta di un contratto di locazione bensì di un contratto di affitto di ramo d'azienda.

Indicare se il contratto di cui sopra è:

- Registrato in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrato in data successiva al pignoramento dell'immobile

- Tipo di contratto: comodato d'uso gratuito

€/anno:

Rata mensile:

- Durata in anni: non indicata

- Scadenza contratto: non indicata

- Estremi registrazione: non registrato

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

Sì

- No perché: comodato gratuito

Indicare se il contratto di cui sopra è:

- Registrato in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrato in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia Entrate 23/05/2022

## Valore locativo dei beni

Superficie da locare m<sup>2</sup> 4.115,50 (produttivo) e 651,35 (residenziale e direzionale)

Valore di locazione €/m<sup>2</sup> x mese 2,43(produttivo)  
3,29 (residenziale e direzionale)

Canone di locazione mensile 12.143,60 € arrotondato ad € 12.000,00

Canone di locazione annuo 12.000 x 12 = 144.000,00 €

### LOTTO 1

Superficie da locare m<sup>2</sup> 3.851,20 (produttivo) e 651,35 (residenziale e direzionale)

Canone di locazione mensile 11.501,35 € arrotondato ad € 11.350,00

Canone di locazione annuo 11.350 x 12 = 136.200,00 €

### LOTTO 2

Superficie da locare m<sup>2</sup> 264,30 (produttivo)

Canone di locazione mensile 642,25 € arrotondato ad € 650,00

Canone di locazione annuo 650 x 12 = 7.800,00 €

#### 4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente<sup>78</sup>

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico.

Dal sopralluogo effettuato e dai documenti esaminati **risultano formalità**, vincoli o oneri gravanti sui beni che possano restare a carico dell'acquirente:

- 1- difformità edilizie/urbanistiche e catastali che dovranno essere regolarizzate dall'acquirente.
- 2- servitù già indicate in relazione.

#### 5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

I dati riportati sono stati ricavati dalla Certificazione Notarile a firma della Dott.ssa [REDACTED] Notaio in Corleone.

Il Certificato Notarile è aggiornato alla data del 14/10/2021.

Gli immobili oggetto dell'esecuzione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni ipotecarie:

ISCRIZIONE NN. 30357/5322 del 07/09/2015 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 04/09/2015 Numero di repertorio 49807/19380 Notaio [REDACTED] sede Sarezzo (BS)

A favore di [REDACTED] Sede [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

(domicilio ipotecario eletto [REDACTED])

contro [REDACTED] sede [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

capitale € 1.000.000,00 Totale € 2.000.000,00 durata 10 anni

grava su Cellatica sezione Urbana NCT Foglio 10 Particella 125 sub. 502 particella 125 sub. 503 particella 83 sub. 4 particella 83 sub. 5

ISCRIZIONE NN. 40297/7093 del 20/11/2015 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO del 04/11/2015 Numero di repertorio 50013/19510 Notaio [REDACTED] sede Sarezzo (BS)

A favore di [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

(domicilio ipotecario eletto [REDACTED])

contro [REDACTED] sede [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

capitale € 380.000,00 Totale € 570.000,00 durata 4 anni 10 mesi 26 giorni

grava su Cellatica sezione Urbana NCT Foglio 10 Particella 57 sub. 6 particella 57 sub. 7

ISCRIZIONE NN. 45673/7882 del 19/10/2018 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 16/10/2018 Numero di repertorio 4960/2018 emesso da TRIBUNALE sede BRESCIA

A favore di [REDACTED] sede [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

(domicilio ipotecario eletto [REDACTED])

contro [REDACTED] sede [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

capitale € 516.627,05 Totale € 600.000,00

grava su Cellatica sezione Urbana NCT Foglio 10 Particella 125 sub. 504 Particella 57 sub. 6 particella 57 sub. 7 particella 83 sub. 4 particella 83 sub. 5



ISCRIZIONE NN. 23343/3910 del 24/05/2019 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO del 23/05/2019 Numero di repertorio 14217/6819 emesso da [REDACTED]

[REDACTED] sede [REDACTED]

A favore di [REDACTED] sede [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

(domicilio ipotecario eletto [REDACTED])

contro [REDACTED] sede [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

capitale € 7.893.080,09 Totale € 15.786.160,18

grava su Cellatica sezione Urbana NCT Foglio 10 Particella 125 sub. 504 particella 83 sub. 4 particella 83 sub. 5, Cellatica sezione Urbana NCT Foglio 10 Particella 57 sub. 6 particella 57 sub. 7

ISCRIZIONE NN. 24130/4054 del 30/05/2019 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 10/05/2019 Numero di repertorio 11187 emesso da TRIBUNALE DI MILANO sede MILANO

A favore di [REDACTED]. sede [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

(domicilio ipotecario eletto [REDACTED])

contro [REDACTED] sede [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

capitale € 1.045.643,54 Totale € 1.237.067,71

grava su Cellatica sezione Urbana NCT Foglio 10 Particella 125 sub. 504 Particella 57 sub. 6 particella 57 sub. 7 Particella 57 sub. 5 particella 57 sub. 8 particella 83 sub. 4 particella 83 sub. 5 particella 83 sub. 3, Cellatica Foglio 10 particella 57 particella 83



TRASCRIZIONE NN. 44294/29460 del 20/09/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 05/08/2021 Numero di repertorio 5477 emesso da UFFICIALI GIUDIZIARI sede BRESCIA

A favore di [REDACTED]. sede [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] (richiedente: AVV. [REDACTED])

[REDACTED] CODICE FISCALE [REDACTED] VIA [REDACTED]

([REDACTED])

contro [REDACTED] sede [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

grava su Cellatica sezione Urbana NCT Foglio 10 Particella 125 sub. 504 Particella 57 sub. 6 particella 57 sub. 7 particella 83 sub. 4 particella 83 sub. 5



## 6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

- In data 02/11/2021 venivo nominato dal Tribunale di Brescia esperto per la stima degli immobili pignorati.
- In data 16/11/2021 mi veniva conferito l'incarico di stima presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia.
- In data 18/01/2022 come da comunicazione scritta inviata alla parte esecutata eseguita dal Custode nominato Notaio Dr.ssa [REDACTED], eseguiamo il sopralluogo presso gli immobili pignorati, al fine di effettuare le verifiche tecniche necessarie per la stesura della presente relazione di stima.
- In data 17/05/2022 e 20/05/2022 mi recavo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cellatica per perfezionare l'accesso a documenti amministrativi.
- In data 23/05/2022 eseguiamo un secondo sopralluogo presso gli immobili pignorati.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 7. Analisi estimativa

### 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 hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

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

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

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

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

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

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

### Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Non sono state rilevate particolari assunzioni limitative.

### Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Non sono state rilevate condizioni limitanti l'incarico.

**Verifica del migliore e più conveniente uso** <sup>79</sup> (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. 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<sup>80</sup> con nr. \_\_\_\_\_ Comparabili
  - Sistema di Stima<sup>81</sup>
  - MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di ripartizione<sup>82</sup>
  - Analisi di regressione<sup>83</sup> semplice con nr. \_\_\_\_\_ dati campione
  - Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_\_ dati campione
  - Altro \_\_\_\_\_
- Finanziario<sup>84</sup>
- Capitalizzazione diretta<sup>85</sup>
  - Capitalizzazione finanziaria<sup>86</sup>
  - Analisi del flusso di cassa scontato<sup>87</sup>
- Dei costi<sup>88</sup>
- Metodo Statistico Matematico



*Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.*

*In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.*



**METODO COMPARATIVO STATISTICO MATEMATICO**

Analisi Estimativa del mapp.83 sub.4 CAPANNONE A  
(IMMOBILE 1)

| €/mq minimo                               | €/mq massimo |                          | valore medio €/mq       |
|---|--------------|--------------------------|-------------------------|
| 345,00                                    | 365,00       | ProBrixia                | 355,00                  |
| 500,00                                    | 700,00       | Osservatorio Immobiliare | 600,00                  |
| 367,00                                    | 664,00       | Borsino Immobiliare      | 515,50                  |
|   |              | <b>Valore medio €/mq</b> | <b>490,17</b>           |
| valore Min. mercato €/mq                  |              | valore Med. Mercato €/mq | valore Max mercato €/mq |
| 404,00                                    |              | 490,17                   | 576,33                  |
| <b>Valore unitario fissato €/mq</b>       |              |                          | <b>404,00</b>           |
| <b>Mq di Superficie Lorda commerciale</b> |              |                          | <b>2.370,40</b>         |

|                                       |                     |
|---------------------------------------|---------------------|
| <b>Valore di mercato quota intera</b> | <b>€ 957.641,60</b> |
|---------------------------------------|---------------------|

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| <b>Che si arrotonda a:</b> | <b>€ 960.000,00</b> |
|----------------------------|---------------------|

**VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONE DI VENDITA FORZATA**

ottenuto riducendo del 20% il valore di mercato

|  |                     |
|--|---------------------|
| valore di mercato € 960.000,00 x 80% = | <b>€ 768.000,00</b> |
|--|---------------------|

**METODO COMPARATIVO STATISTICO MATEMATICO**

Analisi Estimativa del mapp. 83 sub.4 p.terra e mapp. 83 sub.5 piano S1-1 PALAZZINA A (IMMOBILE 2)

| €/mq minimo                               | €/mq massimo |                          | valore medio €/mq        |
|---|--------------|--------------------------|--------------------------|
| 1.090,00                                  | 1.440,00     | ProBrixia                | 1.265,00                 |
| 900,00                                    | 1.300,00     | Osservatorio Immobiliare | 1.100,00                 |
| 883,00                                    | 1.254,00     | Borsino Immobiliare      | 1.068,50                 |
|   |              | <b>Valore medio €/mq</b> | <b>1.144,50</b>          |
|   |              | valore Min. mercato €/mq | valore Med. Mercato €/mq |
|   |              | 957,67                   | 1.144,50                 |
| <b>Valore unitario fissato €/mq</b>       |              |                          | <b>1.200,00</b>          |
| <b>Mq di Superficie Lorda commerciale</b> |              |                          | <b>325,24</b>            |

|                                       |                     |
|---------------------------------------|---------------------|
| <b>Valore di mercato quota intera</b> | <b>€ 390.288,00</b> |
|---------------------------------------|---------------------|

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| <b>Che si arrotonda a:</b> | <b>€ 390.500,00</b> |
|----------------------------|---------------------|

**VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONE DI VENDITA FORZATA**

ottenuto riducendo del 20% il valore di mercato

|  |                     |
|--|---------------------|
| valore di mercato € 390.500,00 x 80% = | <b>€ 312.400,00</b> |
|--|---------------------|

**METODO COMPARATIVO STATISTICO MATEMATICO**

Analisi Estimativa del mapp.57 sub.6 CAPANNONE B  
(IMMOBILE 3)

| €/mq minimo                               | €/mq massimo |                          | valore medio €/mq       |
|---|--------------|--------------------------|-------------------------|
| 345,00                                    | 365,00       | ProBrixia                | 355,00                  |
| 500,00                                    | 700,00       | Osservatorio Immobiliare | 600,00                  |
| 367,00                                    | 664,00       | Borsino Immobiliare      | 515,50                  |
|   |              | <b>Valore medio €/mq</b> | <b>490,17</b>           |
| valore Min. mercato €/mq                  |              | valore Med. Mercato €/mq | valore Max mercato €/mq |
| 404,00                                    |              | 490,17                   | 576,33                  |
| <b>Valore unitario fissato €/mq</b>       |              |                          | <b>404,00</b>           |
| <b>Mq di Superficie Lorda commerciale</b> |              |                          | <b>1.480,80</b>         |

|                                       |                     |
|---------------------------------------|---------------------|
| <b>Valore di mercato quota intera</b> | <b>€ 598.243,20</b> |
|---------------------------------------|---------------------|

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| <b>Che si arrotonda a:</b> | <b>€ 600.000,00</b> |
|----------------------------|---------------------|

**VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONE DI VENDITA FORZATA**

ottenuto riducendo del 20% il valore di mercato

|  |                     |
|--|---------------------|
| valore di mercato € 600.000,00 x 80% = | <b>€ 480.000,00</b> |
|--|---------------------|

**METODO COMPARATIVO STATISTICO MATEMATICO**Analisi Estimativa del mapp. 57 sub.6 p.terra e mapp. 57 sub.7 piano 1 PALAZZINA B  
(IMMOBILE 4)

| €/mq minimo                               | €/mq massimo |                          | valore medio €/mq        |
|---|--------------|--------------------------|--------------------------|
| 1.090,00                                  | 1.440,00     | ProBrixia                | 1.265,00                 |
| 900,00                                    | 1.300,00     | Osservatorio Immobiliare | 1.100,00                 |
| 883,00                                    | 1.254,00     | Borsino Immobiliare      | 1.068,50                 |
|   |              | <b>Valore medio €/mq</b> | <b>1.144,50</b>          |
|   |              | valore Min. mercato €/mq | valore Med. Mercato €/mq |
|   |              | 957,67                   | 1.144,50                 |
| <b>Valore unitario fissato €/mq</b>       |              |                          | <b>1.200,00</b>          |
| <b>Mq di Superficie Lorda commerciale</b> |              |                          | <b>326,11</b>            |

|                                       |                     |
|---------------------------------------|---------------------|
| <b>Valore di mercato quota intera</b> | <b>€ 391.332,00</b> |
|---------------------------------------|---------------------|

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| <b>Che si arrotonda a:</b> | <b>€ 391.500,00</b> |
|----------------------------|---------------------|

**VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONE DI VENDITA FORZATA**

ottenuto riducendo del 20% il valore di mercato

|  |                     |
|--|---------------------|
| valore di mercato € 391.500,00 x 80% = | <b>€ 313.200,00</b> |
|--|---------------------|

**METODO COMPARATIVO STATISTICO MATEMATICO**Analisi Estimativa del mapp. 125 sub.504 AREA PRODUTTIVA  
(IMMOBILE 5)

| €/mq minimo                               | €/mq massimo             |                          | valore medio €/mq       |
|---|--------------------------|--------------------------|-------------------------|
| 135,00                                    | 170,00                   | ProBrixia                | 152,50                  |
|   |                          |                          |                         |
|   |                          |                          |                         |
|   |                          |                          |                         |
|   |                          |                          |                         |
|   |                          | <b>Valore medio €/mq</b> | <b>152,50</b>           |
|   | valore Min. mercato €/mq | valore Med. Mercato €/mq | valore Max mercato €/mq |
|   | 135,00                   | 152,50                   | 170,00                  |
| <b>Valore unitario fissato €/mq</b>       |                          |                          | <b>135,00</b>           |
| <b>Mq di Superficie Lorda commerciale</b> |                          |                          | <b>2.643,00</b>         |

|                                       |                     |
|---------------------------------------|---------------------|
| <b>Valore di mercato quota intera</b> | <b>€ 356.805,00</b> |
|---------------------------------------|---------------------|

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| <b>Che si arrotonda a:</b> | <b>€ 360.000,00</b> |
|----------------------------|---------------------|

**VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONE DI VENDITA FORZATA**

ottenuto riducendo del 20% il valore di mercato

|  |                     |
|--|---------------------|
| valore di mercato € 360.000,00 x 80% = | <b>€ 288.000,00</b> |
|--|---------------------|

**8. Riepilogo dei valori di stima**

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa al Foglio 10

Catasto Fabbricati sezione urbana **NCT**

|         | <input checked="" type="checkbox"/> mapp. | Sub. | Categoria | Classe | Consistenza | Sup. catastale   | Rendita     |
|---------|---|------|-----------|--------|-------------|--|-------------|
| LOTTO 1 | 83  | 4    | D/7       | --     | --          | --   | € 10.048,00 |
|         | 83  | 5    | A/7       | 3      | vani 6      | totale: 151 mq<br>totale escluse aree scoperte: 140 mq | € 511,29    |
|         | 57  | 6    | D/7       | --     | --          | --   | € 5.920,00  |
|         | 57  | 7    | A/7       | 3      | vani 6,5    | totale: 153 mq<br>totale escluse aree scoperte: 145 mq | € 553,90    |
| LOTTO 2 | 125                                       | 504  | F/4       | --     | --          | --   | --          |

| IMMOBILE       | VALORE DI MERCATO     | VALORE DI MERCATO IN COND. DI VENDITA FORZATA |
|----------------|-----------------------|---|
| 1              | € 960.000,00          | € 768.000,00                                  |
| 2              | € 390.500,00          | € 312.400,00                                  |
| 3              | € 600.000,00          | € 480.000,00                                  |
| 4              | € 391.500,00          | € 313.200,00                                  |
| <b>LOTTO 1</b> | <b>€ 2.342.000,00</b> | <b>€ 1.873.600,00</b>                         |

Il più probabile **valore del LOTTO1 in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **2.342.000,00**=  
diconsi Euro **duemilionitrecentoquarantaduemila/00**

Il più probabile **valore di mercato del LOTTO1 in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta,  
viene quantificato in € **1.873.600,00**= diconsi Euro **unmilioneottocentotrentatremilaseicento/00**

| IMMOBILE       | VALORE DI MERCATO   | VALORE DI MERCATO IN COND. DI VENDITA FORZATA |
|----------------|---------------------|---|
| 5              | € 360.000,00        | € 288.000,00                                  |
| <b>LOTTO 2</b> | <b>€ 360.000,00</b> | <b>€ 288.000,00</b>                           |

Il più probabile **valore del LOTTO2 in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **360.000,00**=  
diconsi Euro **trecentosessantamila/00**

Il più probabile **valore di mercato del LOTTO2 in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta,  
viene quantificato in € **288.000,00**= diconsi Euro **duecentoottantottomila/00**

**Note**

*Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, 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, in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.*

## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di: BRESCIA

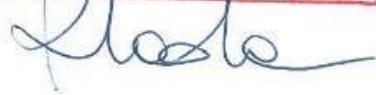
Iscritto all'Ordine degli: Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 1746

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.

Ordine degli Ingegneri Provincia di Brescia  
Dott. Ing. Roberto Loda  
Via Montello, 26/V - 25128 BRESCIA N. 1746



Data rapporto valutazione: 30/05/2022

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione**

|    |  |          |
|----|--|----------|
| 01 | Fonti utilizzate per la stima                  | pag. 73  |
| 02 | Visura Camerale storica                        | pag. 82  |
| 03 | Elaborati fotografici                          | pag. 107 |
| 04 | Copia atti di provenienza                      | pag. 119 |
| 05 | Copia contratto di affitto di ramo d'azienda   | pag. 144 |
| 06 | Copia contratto di comodato d'uso gratuito     | pag. 153 |
| 07 | Ispezione presso Agenzia delle Entrate         | pag. 158 |
| 08 | Accesso atti Comune di Cellatica               | pag. 159 |
| 09 | Estratti strumenti urbanistici                 | pag. 200 |
| 10 | Estratto mappa catastale                       | pag. 224 |
| 11 | Scheda catastale mapp. 83 sub. 4               | pag. 225 |
| 12 | Scheda catastale mapp. 83 sub. 5               | pag. 226 |
| 13 | Scheda catastale mapp. 57 sub. 6               | pag. 227 |
| 14 | Scheda catastale mapp. 57 sub. 7               | pag. 228 |
| 15 | Elaborato planimetrico mappale 83              | pag. 229 |
| 16 | Elaborato planimetrico mappale 57              | pag. 230 |
| 17 | Elaborato planimetrico mappale 125             | pag. 231 |
| 18 | Visura storica per soggetto                    | pag. 232 |
| 19 | Visura storica per immobile mapp. 83 sub. 4    | pag. 237 |
| 20 | Visura storica per immobile mapp. 83 sub. 5    | pag. 239 |
| 21 | Visura storica per immobile mapp. 57 sub. 6    | pag. 242 |
| 22 | Visura storica per immobile mapp. 57 sub. 7    | pag. 244 |
| 23 | Visura storica per immobile mapp. 125 sub. 504 | pag. 247 |
| 24 | Ispezione ipotecaria telematica                | pag. 249 |

## 11. Bibliografia



*IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.*

*Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.*

*Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*

*Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.*

*Simonotti. M : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.*

*Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone*

*Il Codice della Relazione Peritale nel Processo Civile di Cognizione - CNF – CNGeGL*

*Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche*

*La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti*



## 12. Note di riferimento

<sup>1</sup> *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.

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

<sup>3</sup> *Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.*

<sup>4</sup> *Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.*

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

<sup>6</sup> *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

<sup>7</sup> *Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.*

<sup>8</sup> *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.*

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

<sup>10</sup> *Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.*

<sup>11</sup> *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 edilizi necessari a ripristinarne l'uso e la funzionalità.*

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

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

<sup>14</sup> *Loft: può essere anche un attico.*

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

<sup>16</sup> *Caratteri della domanda e dell'offerta: mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato, i loro comportamenti, le interrelazioni tra domanda e offerta e con altri segmenti di mercato.*

<sup>17</sup> *Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.*

<sup>18</sup> *Concorrenza monopolistica: la forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza. Il*

venditore può esercitare potere discrezionale sul prezzo legato alla naturale disomogeneità degli immobili nel quadro ad esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.

<sup>19</sup> Concorrenza monopolistica ristretta: valgono le stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta rispetto al lato della domanda oppure al lato dell'offerta.

<sup>20</sup> Oligopolio: il mercato è costituito da pochi offerenti e da molti compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A secondo dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato.

<sup>21</sup> Monopolio: il mercato è caratterizzato da un solo offerente e da molti compratori. Il bene è unico e non sostituibile, il prezzo è determinato dalle strategie di chi detiene il monopolio, che può fissare la quantità di vendita e accettare il prezzo offerto dal mercato, oppure può usare un prezzo diverso in base a chi è venduta la merce. In questo ultimo caso si deve prevedere la formazione di sottomercati che sono influenzati da preferenze diverse dei consumatori. Nel mercato edilizio i beni che soddisfano questa particolare condizione sono generalmente quelli ubicati in particolari pregio.

<sup>22</sup> Monopolio bilaterale: esiste un solo venditore e un solo compratore. Un tipico esempio sono i reliquati. In questi casi il prezzo si determina con il criterio della doppia stima delle proprietà, effettuando la valutazione dell'immobile nella situazione ante e post vendita e ante e post acquisto.

<sup>23</sup> Filtering: rappresenta un aspetto economico sociale dello specifico segmento di mercato preso in esame. Il filtering indica quindi l'influenza nulla (assente), positiva (up) o negativa (down) della situazione economica sociale e in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato.

<sup>24</sup> Fase del mercato immobiliare: è riferita all'andamento ciclico del mercato.

<sup>25</sup> Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.

<sup>26</sup> Espansione: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.

<sup>27</sup> Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.

<sup>28</sup> Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.

<sup>29</sup> 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.

<sup>30</sup> Descrizione sintetica: inserire una breve descrizione riportando in ordine il numero dei vani principali, dei bagni/servizi igienici e di tutte le superfici accessorie esclusive che compongono l'immobile da valutare.

<sup>31</sup> Identificazione catastale: la localizzazione deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie del Territorio. Qualora l'immobile non risultasse allineato, non inserire i riferimenti al protocollo, alla partita, alla pratica o alla busta.

<sup>32</sup> Superficie Esterna Lorda (SEL): Per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

<sup>33</sup> Superficie Interna Lorda (SIL): Per superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento

<sup>34</sup> Superficie Interna Netta (SIN): Per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento.

<sup>35</sup> Rapporto mercantile superficario ( $\pi$ ) : riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale)  $\pi_i$  di una superficie secondaria generica  $x_i$  (con  $i=2,3,\dots,k$ ) e il prezzo unitario (o marginale)  $\pi_1$  della superficie principale  $x_1$  nel modo seguente:  $\pi = \pi_i : \pi_1$

<sup>36</sup> Soffitta: locale o insieme di locali con finiture minime adibiti a deposito.

<sup>37</sup> Mansarda: locale o insieme di locali che hanno i requisiti igienico sanitari per la permanenza continua di persone, nel caso in cui la mansarda sia direttamente collegata all'appartamento sottostante la sua superficie deve essere computata insieme alla superficie

principale (mansarda abitabile) oppure locale o insieme di locali che non hanno i requisiti igienico sanitari per la permanenza continua di persone, la superficie deve essere computata come superficie accessoria (mansarda non abitabile).

<sup>38</sup> Taverna: locale interrato o seminterrato con finiture civili, spesso anche dotato di servizio igienico e zona cottura.

<sup>39</sup> Cantina: locale interrato o seminterrato destinato a deposito, con finiture minime.

<sup>40</sup> Sgombro: locale (interno o esterno) adibito a ripostiglio in quanto deposito degli ingombri, masserizie e oggetti vari.

<sup>41</sup> Area condominiale: spazi coperti o scoperti, attrezzati e non, di pertinenza di fabbricato condominiale.

<sup>42</sup> Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale  $S1$  e le superfici secondarie  $S_i$ , in ragione dei rapporti mercantili ( $\pi$ ). La superficie commerciale viene così calcolata:  $S1 + \sum \pi \cdot S_i$

<sup>43</sup> Livello di piano: indica il livello dell'unità principale rispetto alla sua porta accesso. Indicare se l'unità immobiliare in esame è sottostrada (-1, -2, ecc) al piano terra – rialzato (0) od ai piani sopraelevati (1,2,3, ecc).

<sup>44</sup> Ascensore: indicare se l'ascensore è assente (0) o presente (1), il numero degli ascensori serviti alla stessa u.i. (esempio: un ascensore ed un montacarichi) ed infine il grado di vetustà dell'ascensore espressa in anni.

<sup>45</sup> Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.

<sup>46</sup> Manutenzione del fabbricato: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza. Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle facciate, delle parti comuni, degli impianti - condominiali - elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

<sup>47</sup> Minimo: il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali.

<sup>48</sup> Medio: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresa intonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).

<sup>49</sup> Massimo: le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.

<sup>50</sup> **Manutenzione unità immobiliare: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'appartamento tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).**

<sup>51</sup> Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.

<sup>52</sup> Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.

<sup>53</sup> Massimo: le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.

<sup>54</sup> Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

<sup>55</sup> 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.

<sup>56</sup> 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.

<sup>57</sup> Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.

<sup>58</sup> Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

<sup>59</sup> 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.

<sup>60</sup> Medio: la maggior parte degli ambienti principali gode di illuminazione naturale diretta adeguata e conforme alle norme, mentre i restanti vani hanno un'insufficiente illuminazione naturale diretta che deve essere integrata con l'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.

<sup>61</sup> Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

<sup>62</sup> 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).

<sup>63</sup> Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.

<sup>64</sup> 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.

<sup>65</sup> 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.

<sup>66</sup> 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).

<sup>67</sup> 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.

<sup>68</sup> 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.

<sup>69</sup> 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.

<sup>70</sup> Finiture dell'immobile: gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali e alla modalità di posa in opera. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

<sup>71</sup> Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

<sup>72</sup> Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

<sup>73</sup> 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.

<sup>74</sup> Audit documentale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto

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

<sup>75</sup> Legittimità 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 ante' 67

- Verifica delle tavole progettuali

- Incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali

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

<sup>76</sup> *Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire delle corrispondenza catastale allo stato dei luoghi così come introdotta dal D.L. 31.5.2010 n.78 e dalle successive circolari dell'Agenzia del Territorio per arrivare alla dichiarazione di conformità catastale.*

<sup>77</sup> *Verifica della titolarità : Lo scopo è quello di analizzare tutti documenti necessari al fine di individuare gli elementi che potrebbero essere negativi sia sul trasferimento dell'immobile sia sul valore dell'immobile e in particolar modo si tratta di analizzare:*

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

<sup>78</sup> *A titolo indicativo ed esemplificativo l'elenco di seguito riportato descrive le formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:*

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

<sup>79</sup> *Migliore e più conveniente uso (HBU\_ Highest and Best Use ): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener di conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito.*

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

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

<sup>80</sup> *Metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA): rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il MCA è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione. Il MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il MCA è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.*

<sup>81</sup> *Sistema di stima: tale metodo si basa su di un sistema di equazioni lineari che viene risolto grazie al ricorso del calcolo matriciale. Il procedimento di stima è normalmente utilizzato per determinare il valore delle caratteristiche inestimabili detti prezzi edonici (panoramicità, inquinamento, affacci, ecc.).*

<sup>82</sup> *Sistema di ripartizione: è una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un immobile, in prezzi medi unitari, riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono. Ove le caratteristiche 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.*

<sup>83</sup> *Analisi di regressione: questa procedura estimativa trova applicazione nelle stime degli immobili su larga scala (mass appraisal) e riguarda il processo di valutazione di un insieme di immobili simili tra loro. Si tratta di un modello tipo statistico-matematico fondato su un'equazione che stima l'immobile oggetto di valutazione attraverso l'interpolazione della funzione di regressione. Per regressione si intende la dipendenza di una variabile (dipendente) da un'altra variabile (indipendente). Questo modello mira a spiegare la relazione di tipo causa-effetto esistente tra l'insieme delle variabili fisiche (es. superfici), tecniche, economiche, ecc., dette variabili indipendenti e la variabile dipendente o spiegata, come ad esempio il prezzo di mercato.*

<sup>84</sup> *Metodo finanziario: consiste nello stimare un bene attraverso la somma economica dei redditi presenti e futuri che può fornire l'immobile oggetto di stima. La ricerca dei redditi deve essere fatta sul mercato attraverso la verifica dei canoni di locazione di immobili simili a quelli oggetto di stima.*

<sup>85</sup> *Capitalizzazione diretta (Direct capitalization): permette di determinare il Valore di un immobile attraverso la formula  $V = R / i$  dove R è il reddito netto (o lordo) normale e continuativo che può fornire l'immobile e i è il saggio di capitalizzazione netto (o lordo); il saggio di capitalizzazione non è un grandezza espressa direttamente dal mercato, ma si ottiene dal rapporto tra i redditi e i prezzi espressi dal mercato.*

<sup>86</sup> *Il metodo della capitalizzazione finanziaria (Yield capitalization): stima il Valore attraverso attualizzazione della somma algebrica di redditi variabili e di costi variabili e del Valore di rivendita scontato al momento di stima. Questo metodo mira ad analizzare la simulazione finanziaria di un intero ciclo finanziario dal momento dell'acquisto al momento della rivendita finale.*

<sup>87</sup> *Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analysis – DCFA) è strettamente legato all'analisi degli investimenti immobiliari, mira a determinare il saggio di rendimento. Nel caso in cui il saggio d'investimento è conosciuto, l'analisi del flusso di cassa può essere utilizzata per la stima del valore dell'immobile.*

<sup>88</sup> *Metodo dei costi : determina il valore di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerati gli eventuali deprezzamenti. I tre principali tipi di deprezzamento od obsolescenza sono: il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna o economica.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it