

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 539/2019

Giudice delegato: Dott. Simonetta Bruno

1. Anagrafica

Creditore procedente:

Intesa San Paolo S.p.A.

Con sede in Torino

Piazza San Carlo, n. 156

P. IVA 11991500015

Rappresentato dall'Avvocato:

Avv. Filippo Collia

Con Studio in Piazza della Loggia, n. 5

25121 – BRESCIA

Email filippo.collia@brescia.pecvvocati.it

Esecutato:

CERAMICHE CALABRIA SRL

25036 – Palazzolo Sull'Oglio (BS)

Via Firenze n. 7

C.F. 01597810983

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. Massimo Zanni

Con Studio in Via Palma il Vecchio, n. 157

24122 – Bergamo (BG)

Email massimozanni@bergamo.pecavvocati.it

Intervenuti alla data di stima:

Calabria Emma

Legale rappresentante pro tempore Ceramiche Calabria srl

25036 – Palazzolo sull'Oglio (BS)

Via Firenze, 7

Esperto incaricato:

Dott. Arch. Maria Angela Bocchi

Via Vezzoli Cav. Luigi, 14 – Pontoglio (Bs)

C.f. BCC MNG 57T52 G264L

Tel e Fax 030-737353

Pec arch.bocchi@pec.it

Iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. 731

Timbro e firma _____

2. Date

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

3. Indice

PARTE PRIMA

1.1	Identificazione dei lotti	pag. 3
-----	---------------------------	--------

PARTE SECONDA

2.0	Identificazione del bene	pag. 4
-----	--------------------------	--------

2 Descrizione dei lotti

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

PARTE TERZA

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

1 Identificazione dei lotti

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

LOTTO**Unico****Descrizione sintetica:** Negozio, uffici, deposito, abitazione, area edificabile**Ubicazione:** Comune di Palazzolo Sull'Oglio – Via Firenze n. 7

Identificativi catastali: Foglio 40 NCT particella 330 sub. 7 Categoria D/8 Rendita € 8.944,00
Foglio 40 NCT particella 330 sub. 8 Categoria A/2, Classe 3, Vani 15,
Rendita € 1.665,57

Quota di proprietà: 1/1**Diritto di proprietà:** piena proprietà per la quota di 1/1**Divisibilità dell'immobile:** SÌ Si veda nota sopra**Più probabile valore in libero mercato:** € **1.810.600,00****Più probabile valore di mercato in condizioni****di vendita forzata (valore base d'asta)** € **1.665.752,00****"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:**

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

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia ☐ SI
Conformità catastale ☐ SI
Conformità titolarità ☐ SI

Formalità e vincoli opponibili all'acquirente

Immobile occupato ☐ SI
Spese condominiali arretrate ☐ NO
Servitù, vincoli, oneri, gravami ☐ NO
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici ☐ NO

Limitazioni

Assunzioni limitative ☐ NO
Condizioni limitative ☐ NO

2.0 Identificazione del bene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Mappa geografica

2.1 Descrizione dei lotti

CORPO A

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia:

Brescia

Comune:

Palazzolo sull'Oglio

Via:

Firenze

Civico:

7

Zona:

Urbana Periferica



Mappa geografica

Destinazione urbanistica dell'immobile:

Commerciale - Residenziale

Tipologia immobiliare:

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

Tipologia edilizia dei fabbricati

Fabbricato a due piani fuori terra oltre a sottotetto ed interrato

Tipologia edilizia unità immobiliari:

Negozi, appartamento, deposito, corte esclusiva

2.1.1 Caratteristiche generali dell'immobile

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

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

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

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

Dimensione: : Grande

Caratteri domanda e offerta

Lato acquirente : Privato
: Società

Lato venditore : Privato
: Vendita giudiziaria

Forma di mercato: : Concorrenza monopolistica ristretta

Fase del mercato immobiliare: : Contrazione

2.1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'unità immobiliare staggita

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

ESPOSIZIONE – UFFICI:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RESIDENZA:

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

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

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

Si accede all'unità attraverso la scala interna al piano terra, esclusiva dell'unità, che è così costituita:

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

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

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

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

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

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

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

La totalità dell'abitazione ha buone finiture.

pa in pianta una supe
GIUDIZIARIE®

Interna netta (SIN)

Il solaio in lato S
legno a vista, int
L'impianto di ri

se vi è la presenza di

nta con orditura in
produttori di acqua

Per una migliore
catastali dell'uni

interno, si rimanda all'

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificazione

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE 

8.944,00

Dott. Arch. Maria Angela

- vo personale e vietat

ASTE GIUDIZIARIE®
a_bocchi@virgilio.it

Subalterno 7

Categoria D/8

Subalterno 8

Categoria A/2 Classe 3.

cazione ufficiale ad uso

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



Sezione NCT Particella 330 Subalterno 7

Consistenza:

Rilievo delle superfici	Interno ed Esterno
Diretto in loco	Collaboratore
Data del sopralluogo	15/01/2020
Criterio di misurazione	SIN - Superficie Interna Netta

ESPOSIZIONE

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale	264,75 m ²
Superficie commerciale	264,75 m²

UFFICI

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale	35,14 m ²
Superficie commerciale	35,14 m²

DEPOSITO - ESPOSIZIONE

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale	133,48 m ²
Superficie commerciale	133,48 m²

INTERRATO

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale	120,44 m ²
Superficie commerciale	120,44 m²

Superficie commerciale terziaria 553,81 m² ←

Caratteristiche qualitative

Livello di piano	PIANO TERRA
Ascensore	Assente
Numero dei servizi	1 ad uso pubblico con WC, Lavabo (non utilizzabile dai diversamente abili) Vetustà ca. 30 anni
Stato di manutenzione	Buono



Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente

Vetustà ca. 30 anni

Tipologia

Autonomo

Alimentazione

Metano

Elementi radianti:

Condutture aria a soffitto

Elettrico:

Presente

Vetustà ca. 30 anni

Idrosanitario:

Presente

Vetustà ca. 30 anni

Antifurto

Presente

Caratteristiche qualitative

Livello di piano

PIANO INTERRATO

Ascensore

Assente

Numero dei servizi

Assente

Stato di manutenzione

Buono

Impianti in dotazione

Riscaldamento

Buono

Vetustà ca. 30 anni

Tipologia

Autonomo

Alimentazione

Metano

Elementi radianti:

Condutture aria a soffitto

Elettrico:

Presente

Vetustà ca. 30 anni

Idrosanitario:

Assente

Vetustà ca. 30 anni

Antifurto

Presente

Manutenzione fabbricato

Medio

Manutenzione unità immobiliare

Massimo

Classe energetica

Non desumibile

Inquinamento

Non verificabile

Esposizione prevalente dell'immobile

Massimo

Luminosità dell'immobile

Massimo

Panoramicità dell'immobile

Minimo

Funzionalità dell'immobile

Medio

Finiture dell'immobile

Medio



Sezione NCT Particella 330 Subalterno 8 APPARTAMENTO**Consistenza:**

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

Criterio di misurazione SIN - Superficie Interna Netta

PIANO TERRA**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale	14,18	m ²	
Area esterna	15,00	m ²	(Indice mercantile 10%)
Balconi esclusivi	1,44	m ²	(Indice mercantile 10%)
Superficie commerciale	30,62	m²	

PIANO PRIMO**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale	209,93	m ²	
Balconi esclusivi	2,56	m ²	(Indice mercantile 10%)
Superficie commerciale	212,49	m²	

PIANO SECONDO**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale	177,97	m ²	
Superficie commerciale	177,97	m²	

INTERRATO**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale	36,27	m ²	
Superficie commerciale	3,63	m²	(Indice mercantile 10%)

Superficie commerciale residenza **424,71 m²** ←

RIEPILOGO:

Superficie commerciale terziaria	553,81	m ²	
Superficie commerciale residenza	424,71	m ²	
Superficie commerciale complessiva	978,52	m²	←

Caratteristiche qualitative

Livello di piano	PIANO TERRA
Ascensore	Assente
Numero dei servizi	Assente
Stato di manutenzione	Medio

**Impianti in dotazione**

Riscaldamento

Presente

Vetustà ca. 30 anni

Tipologia

Autonomo

Alimentazione

Metano

Elementi radianti:

Radiatori in ghisa

Elettrico:

Presente

Vetustà ca. 50 anni

Idrosanitario:

Presente

Vetustà ca. 50 anni

Antifurto

Assente

Caratteristiche qualitative

Livello di piano

PIANO PRIMO

Ascensore

Assente

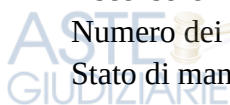
Numero dei servizi

1

Vetustà ca. 30 anni

Stato di manutenzione

Medio

**Impianti in dotazione**

Riscaldamento

Presente

Vetustà ca. 30 anni

Tipologia

Autonomo

Alimentazione

Metano

Elementi radianti:

Radiatori in ghisa

Elettrico:

Presente

Vetustà ca. 30 anni

Idrosanitario:

Presente

Vetustà ca. 30 anni

Antifurto

Assente

Caratteristiche qualitative

Livello di piano

PIANO SECONDO

Ascensore

Assente

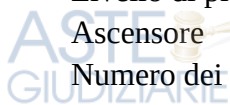
Numero dei servizi

1

Vetustà ca. 30 anni

Stato di manutenzione

Medio

**Impianti in dotazione**

Riscaldamento

Assente

Elettrico:

Presente

Vetustà ca. 30 anni

Idrosanitario:

Presente

Vetustà ca. 30 anni

Antifurto

Assente

**Caratteristiche qualitative**

Livello di piano

PIANO INTERRATO

Ascensore

Assente

Numero dei servizi

Assente

Stato di manutenzione

Scarso

**Impianti in dotazione**

Riscaldamento

Assente

Elettrico:

Presente

Vetustà ca. 50 anni





CORPO B

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia:

Brescia

Comune:

Palazzolo sull'Oglio

Via:

Firenze

Civico:

7

Zona:

Periferica Urbana



Mappa geografica

Destinazione urbanistica dell'immobile:

Terziario e commerciale

Tipologia immobiliare:

Magazzino edile

Tipologia edilizia dei fabbricati

Fabbricato a 1 piano fuori terra

Tipologia edilizia unità immobiliari:

Deposito con annessa area di sedime



2.2.1 Caratteristiche generali dell'immobile

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

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

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

Caratteri domanda e offerta

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

Forma di mercato: : Concorrenza monopolistica ristretta

Fase del mercato immobiliare: : Contrazione

2.2.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'unità immobiliare staggita

DEPOSITI:

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

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

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

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

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

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

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

Le aperture sono protette da porte in alluminio e vetro.

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

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

In lato OVEST è allocato un **quarto magazzino** sviluppa una superficie netta di **566,00 mq.**, la copertura è a campata, l'altezza in gronda è di 464 cm., in colmo è di 709 cm. Vi sono tre aperture di 520 x 420 cm. sprovviste di chiusura, oltre a delle finestrate di 520 x 120 cm. sprovviste di serramenti, le due aperture a chiusura della campata fino all'altezza della gronda sono chiuse con vetri.

La struttura è di tipo prefabbricato, realizzata con pilastri in calcestruzzo armato, il tamponamento è realizzato con blocchi di cemento precompresso, con finitura senza intonaco interna ed esterna, il solaio di copertura è in amianto, i pluviali ed i canali sono in plastica pesante.

La pavimentazione è costituita da cemento precompresso.

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

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

La pavimentazione è costituita da cemento precompresso.

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

Identificazione catastale

☐ Comune Censuario	Palazzolo sull'Oglio
☐ Tipologia Catasto	Fabbricati
☐ Identificativo	Sezione NCT
	Particella 330
	Subalterno 7
	Foglio 40 NCT
	Categoria D/8
	Rendita € 8.944,00

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

Sezione NCT Particella 330 Subalterno 7

Consistenza:

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

Criterio di misurazione SIN - Superficie Interna Netta

MAGAZZINI

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale	633,69	m ²	
Area esterna esclusiva	<u>81,00</u>	m ²	(Indice mercantile 10%)
Superficie commerciale	714,69	m²	

MAGAZZINO SCOPERTO

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale	80,00	m ²
Superficie commerciale	80,00	m ²

Superficie commerciale complessiva 794,69 m²



Caratteristiche qualitative

Livello di piano **PIANO TERRA**

Stato di manutenzione **Medio**

Numero dei servizi Assente

Impianti in dotazione

Riscaldamento Assente

Elettrico: Presente Vetustà ca. 30anni

Idrosanitario: Assente

Manutenzione fabbricato Minimo

Manutenzione unità immobiliare Medio

Classe energetica Non desumibile

Esposizione prevalente dell'immobile Medio

Luminosità dell'immobile Medio

Panoramicità dell'immobile Minima

Funzionalità dell'immobile Buono

Finiture dell'immobile Medio

Presenza materiali nocivi Assenti alla vista

CORPO C

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia: Brescia
Comune: Palazzolo sull'Oglio
Via: Firenze n. 7
Zona: Periferica Urbana



Mappa geografica

Destinazione urbanistica dell'immobile: Terreno Terziario e commerciale
Tipologia immobiliare: Terreno
Descrizione sintetica: Lotto di area edificabile di mq. 3.145,00 mapp. 330 sub. 7 Fg. 40, inserita nel PGT in Classe VIII – Aree urbane consolidate caratterizzate da insediamenti destinati ad attività terziarie e/o commerciali.
Dimensione: Media
Caratteri domanda e offerta

Lato acquirente	Privato
Lato venditore	Società
	Società immobiliare
	Vendita giudiziaria
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica ristretta
Fase del mercato immobiliare	Contrazione

2.3.1 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE STAGGITA:

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

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

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

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

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

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

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

Allo stato attuale i magazzini sono depositati di materiali edili.

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

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

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

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

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

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

RIEPILOGO SUPERFICI LIBERE

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

Identificazione catastale

- | | |
|--|----------------------|
| ☐ Comune Censuario | Palazzolo sull'Oglio |
| ☐ Tipologia Catasto | Fabbricati |
| ☐ Identificativo | Sezione NCT |
| | Particella 330 |

Subalterno 7

Foglio 40 NCT
 Categoria D/8
 Rendita € 8.944,00

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

Consistenza:

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

Criterio di misurazione

Tacheometria per distanze e verifiche frazionamenti

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale 5.655,00 m²

Superficie commerciale 3.145,00 m² ←

2.3.2 Audit documentale e Due Diligence

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

2.1.4 Legittimità edilizia - urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato antecedente al 01/09/1967

Anno di realizzazione Prima del 1960

Titoli autorizzativi esaminati

C.E – 1134 - 1991: Ampliamento deposito

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

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

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

Data verifica urbanistica: 08/01/2020

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: PGT Vigente in salvaguardia

Cessioni diritti edificatori: No

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

Vincoli urbanistici: No

Vincoli ambientali: No

Vincoli paesaggistici: No

Si allega la documentazione citata.

2.3.3 Legittimità edilizio - urbanistica

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

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

DICHIARA

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

Note

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

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

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

2.3.4 Rispondenza catastale

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

☐ Comune Censuario Palazzolo sull'Oglio

☐ Tipologia Catasto Fabbricati

☐ Identificativo Sezione NCT

Particella 330

Subalterno 7

Foglio 40 NCT

Categoria D/8

Rendita € 8.944,00

Subalterno 8

Foglio 40 NCT

Categoria A/2 Classe 3,

Rendita € 1.665,57

Data verifica catastale : 04/12/2019

Elenco documentazione visionata:

- Visure immobili
- Elaborato catastale
- Estratto mappa.



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

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



DICHIARA



la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.



Note:

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





3.0 Verifica della titolarità

3.1 Inquadramento della titolarità

☐ Tipo di Atto	Compravendita
☐ Notaio	Tomaso Petroboni
☐ Data Atto	09/04/1991
☐ Repertorio	n. 40385/11257
☐ Estremi di trascrizione	26/04/1991
☐ Registro generale	n. 12309
☐ Registro particolare	n. 8902
☐ Quota di proprietà	1/1

☐ Tipo di Atto	Compravendita
☐ Notaio	Tomaso Petroboni
☐ Data Atto	03/10/1991
☐ Repertorio	n. 44040/11655
☐ Estremi di trascrizione	09/10/1991
☐ Registro generale	n. 27335
☐ Registro particolare	n. 18560
☐ Quota di proprietà	1/1

Condizioni limitanti

☐ Servitù	☐ Non sono presenti servitù
☐ Vincoli:	☐ No



3.2. Verifica dello stato di possesso

Stato del possesso del bene alla data della valutazione.

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

CORPO A Fg. 40 Particella 330 sub. 7

☐ Occupato dalla proprietà

Il canone di locazione dovrebbe essere

☐ Tipo di contratto	Commerciale
☐ €/anno	34.200,00
☐ Rata	2.850,00 €/mese
☐ Durata in anni	sei

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

☐ Occupato dalla proprietà

Il canone di locazione dovrebbe essere

☐ Tipo di contratto	Abitazione
☐ €/anno	15.600,00
☐ Rata	870,00 €/mese
☐ Durata in anni	quattro

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

☐ Occupato dalla proprietà

Il canone di locazione dovrebbe essere

☐ Tipo di contratto	Abitazione
☐ €/anno	5.220,00
☐ Rata	435,00 €/mese
☐ Durata in anni	quattro

CORPO B Fg. 40 Particella 330 sub. 7

☐ Occupato dalla proprietà

Il canone di locazione dovrebbe essere

☐ Tipo di contratto	Commerciale
☐ €/anno	36.000,00
☐ Rata	3.000,00 €/mese
☐ Durata in anni	sei

4.1 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

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

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

Eg. 40 Particella 330 Sub 7

Immobile occupato	☐ No ☒ Sì	Vedi nota pg. 28
Spese condominiali arretrate	☒ No ☐ Sì	
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☒ No ☐ Sì	
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☒ No ☐ Sì	

Eg. 40 Particella 330 Sub 8

Immobile occupato	☐ No ☒ Sì	Vedi nota pg. 28
Spese condominiali arretrate	☒ No ☐ Sì	
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☒ No ☐ Sì	
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☒ No ☐ Sì	

4.2 Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente

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

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

1. IPOTECA VOLONTARIA

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

Notaio Sergio Ambrosetti Repertorio 21776/10767

Derivante da: garanzia di mutuo

A favore: INTESA SAN PAOLO S.p.A.

Contro: "CERAMICHE CALABRIA S.R.L."

Capitale: € 300.000,00

Sezione D – Ulteriori informazioni presenti

ATTO GIUDIZIARIO

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

registro generale n. 33428 registro particolare n. 21027

Ufficiale giudiziario

ATTO ESECUTIVO O CAUTELATIVO VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: INTESA SAN PAOLO S.p.A.

Sezione D – Ulteriori informazioni non presenti

5 Analisi estimativa

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

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

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

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

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

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

1 -Indagini:

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

Assunzioni limitative

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

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

☐ Sì

☒ No

Condizioni limitative☐ Sì☒ No

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

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_Highest and Best Use)

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

Indagini:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1 Riepilogo dei valori di stima**CORPO A NEGOZIO e UFFICI**

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

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

Foglio 40 Particella 330 Sub 8 Categoria A/2 Rendita € 1.665,57

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

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

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

Arrotondato ad Euro 836.000,00

TOTALE STIMA Corpo A è pari ad € 836.000,00

(euro Ottocentotrentaseimila/00)

CORPO B MAGAZZINI

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

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

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

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

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

Arrotondato ad Euro 345.600,00

TOTALE STIMA Corpo B è pari ad € 345.600,00

(euro Trecentoquarantacinquemilaseicento/00)

CORPO C TERRENO

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

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

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

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

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

TOTALE STIMA Corpo C è pari ad € 629.000,00

(euro Seicentoventinovemila/00)

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

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

PERTANTO:

Il più probabile valore di libero mercato del compendio immobiliare di proprietà della Società Ceramiche Calabria S.r.l. si stima in € **1.810.600,00**

(euro unmilioneottocentodiecimilaseicento/00)

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

Premesso che:

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

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

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

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

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

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

6. Fasi - accertamenti e date delle indagini

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

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

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

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

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



7 Dichiarazione di rispondenza

La sottoscritta Dott. Architetto Maria Angela Bocchi iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. 731, con la presente



DICHIARA



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



Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 18-01-2020





8 Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

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

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

