

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

## TRIBUNALE DI BRESCIA

### Esecuzione Immobiliare n. 330/2023



LOTTO 1



LOTTI 2-3



LOTTI 4-13

Giudice delegato:

*Dott. Pernigotto Alessandro*

Custode giudiziario:

*Dr.ssa Antonella Caccese*

ARCH. MAURA BESENZONI

VIA CORTIVO, 14 - 24067 SARNICO BG - TEL 3402210293 - P.IVA 03546580162 - C.F. BSNMRA78L701437C

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pagina 1



**Anagrafica**

Creditore procedente:

[REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato:

[REDACTED]

Con l'intervento di:

[REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato:

[REDACTED] [mariomarco.lazzarini@brescia.pecavvocati.it](mailto:mariomarco.lazzarini@brescia.pecavvocati.it)

Esecutata:

---OMISSIS---  
con sede in Castelvotati 25030  
---OMISSIS---  
C.f. ---OMISSIS---  
P.IVA ---OMISSIS---  
Registro delle Imprese di Brescia, ---OMISSIS---  
R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Brescia ---OMISSIS---,  
  
LEGALE REPPRESENTANTE  
---OMISSIS---  
Nata a Castrezzato ---OMISSIS---  
C.F. ---OMISSIS---  
Residente in Castelvotati (BS)  
via ---OMISSIS---



Firmato Da: MAURA BESENZONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 723678b68a73315c7d2a7f12a844c77b



**ASTE GIUDIZIARIE**  
Esperto incaricato

**Arch. Maura Besenzoni**  
Via Cortivo, 14 – 24067 Sarnico (BG)  
CF BSNMRA78L70I437C  
Tel 340 2210293  
Fax 030 9847517  
Mail maura.besenzoni@gmail.com  
Pec maura.besenzoni@archiworldpec.it  
Iscritto all'Albo/Ordine di Bergamo nr. 2554

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**



Timbro e firma

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

Date

**ASTE GIUDIZIARIE**

Nomina dell'esperto	04 settembre 2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	12 settembre 2023
Data della consegna del rapporto di valutazione	19 dicembre 2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	09 gennaio 2024
Anticipazione d'ufficio dell'udienza	06 dicembre 2023
Richiesta di proroga consegna rapporto di valutazione a seguito anticipo udienza al 20/12/2023	08 novembre 2023
Accoglimento istanza proroga dal Giudice in data	12 novembre 2023

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**  
Pagina 3



**LOTTO N. 1 DI 3**

**Descrizione sintetica:**

Capannone ad uso industriale/artigianale sito in via Aldo Moro, con corte pertinenziale esclusiva, uffici e servizi, ripostigli e servizi al piano primo collegati da scala interna.

L'unità immobiliare è così composta:

- Capannone principale con ingresso dalla corte esclusiva e sviluppo a forma di L, destinato a magazzino;
- Magazzino adiacente con ingresso autonomo a ovest dal cortile esclusivo e con soppalco interno;
- Magazzino con ingresso autonomo a sud, dalla corte esclusiva;
- Piccolo ripostiglio al piano terra adiacente al lato nord del corpo di fabbrica;
- Uffici al piano terra costituiti da: hall d'ingresso, zona di distribuzione, ufficio con affaccio a nord; ufficio open space con doppio affaccio a sud e ovest, wc nel sottoscala, scala interna di distribuzione.
- al piano primo: open space mansardato con doppio affaccio sud e ovest; stanza mansardata utilizzata come ufficio con doppio affaccio sud e nord e affaccio su magazzino, antibagno e wc.

L'immobile sorge su un lotto di circa 3.106 mq complessivi, di cui il piazzale è utilizzato per deposito materiale con ingresso pedonale e carrabile sul lato ovest da via Aldo Moro.

**Identificativi catastali:**

- Catasto fabbricati sez. NCT Foglio 5 Mappale 78 Rendita Euro 4.114,61 - Cat. D/8 via Aldo Moro, Piano T; (capannone industriale)

**Quota di proprietà:** proprietà per 1/1

**Diritto di proprietà:** Piena proprietà

**Divisibilità dell'immobile:** no

**Più probabile valore in libero mercato**

**€ 538.700/00**

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

**€ 472.000/00**



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

L'immobile è situato in una zona artigianale/industriale del Comune di Castelcovati, le dimensioni dell'area e la tipologia immobiliare lo rendono appetibile sul mercato immobiliare della zona tuttavia si rileva una situazione di recessione del ciclo immobiliare (Falling Market) che ne limita la commerciabilità.

**Audit documentale e Due Diligence**

- Conformità edilizia  Si  No vedi pagina 27
- Conformità catastale  Si  No se No vedi pagina 30
- Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

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

- Immobile occupato  No  Si se Si vedi pagine 32-33
- Spese condominiali arretrate  No  Si se Si vedi pagine
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si se Si vedi pagina
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si se Si vedi pagina

**Limitazioni**

- Assunzioni limitative  No  Si se Si vedi pagina 34
- Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pagina 35



## Lotto 1 di 13

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

In data 04/09/2022 la sottoscritta è stata incaricata dal Tribunale - Ufficio Esecuzioni Immobiliari per la valutazione di tutti i beni pignorati di cui alla procedura esecutiva n. 330/2023. Il 12/09/2023 ha poi accettato l'incarico previo dichiarazione inviata online all'ufficio esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia secondo le procedure telematiche.

A seguito di comunicazione del 15/09/2023 da parte del custode giudiziario: Dott.ssa Avv. Antonella Caccese la sottoscritta Arch. Maura Besenzoni il giorno 27/09/2023 alle ore 9.30, si è recata presso il primo lotto in Castelvotati alla presenza della custode, per procedere all'accesso ai beni staggiati. In assenza della proprietà, la custode giudiziaria ha provveduto a contattare il referente dell'Immobiliare esecutata per fissare un secondo sopralluogo avvenuto in data 06/10/2023.

In tal data la sottoscritta, ha provveduto a procedere alle operazioni peritali di stima in presenza della custode giudiziaria. Sopraggiunta in loco, in presenza della custode giudiziaria Dott.ssa Antonella Caccese e della sua collaboratrice, la sottoscritta è stata accolta e accompagnata nella visita all'immobile dal Sig. ---OMISSIS--- e dalla Sig.ra ---OMISSIS--- legale rappresentante dell'immobile esecutata. È stato perciò possibile visionare gli immobili oggetto della presente.

Il giorno 12/09/2023 la sottoscritta ha:

- scaricato e visionato la documentazione relativa alla pratica dal portale PST della giustizia.
- richiesto al Servizio Catastale dell'Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Brescia copia delle visure catastali storiche e visura per immobile, elaborato planimetrico catastale ed elenco dei subalterni, copia delle schede catastali dell'immobile per accertarne la conformità catastale.

Il giorno 14/09/2023, visionate le visure storiche catastali, preso atto della cessata attività dei notai che hanno redatto i rispettivi atti di compravendita degli immobili, la sottoscritta ha:

- richiesto copia degli atti di provenienza all'Archivio Notarile di Brescia pervenuti via pec rispettivamente in data 04/11/2023 e 05/11/2023;
- richiesto copia di certificato di destinazione urbanistica (CDU) al Comune di [REDACTED] attraverso Portale SUE;
- contattato il Comune di Castelvotati, fatte rispettivamente le richieste di accesso agli atti e di rilascio di copia di CDU via PEC.

Il giorno 27/09/2023, a seguito di comunicazione pec del custode giudiziario, Avv. A. Caccese, la sottoscritta si è recata presso il primo Lotto di Castelvotati per un primo sopralluogo senza accesso agli immobili per assenza della proprietà (vedasi relazione della custode).

Il giorno 27/09/2023 è stata fatta ispezione ipotecaria sull'immobile oggetto della presente dalla quale è emerso che gli immobili sono soggetti ad atto esecutivo o cautelare.

Il giorno 27/09/2023 è stata fatta richiesta di copia dei contratti di locazione in essere a nome dell'immobiliare esecutata, all'Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale di Brescia, Ufficio territoriale di Chiari.

Il giorno 03/10/2023 previo appuntamento, è stato effettuato un primo accesso agli atti presso il Comune di Castelcovati.

Il giorno 06/10/2023, alla presenza della custode giudiziaria, avv. A. Caccese e della sua collaboratrice, è stato effettuato sopralluogo presso gli immobili di Castelcovati e i terreni agricoli di [REDACTED]. Gli esecutati hanno consegnato visura camerale dell'immobiliare esecutata aggiornata, alla custode la quale ha inoltrato copia alla sottoscritta.

Nel corso del mese di ottobre, la sottoscritta ha ripetutamente tentato di prendere contatto con il responsabile dell'immobiliare esecutata, come accordato durante il sopralluogo, per aver copia dell'atto di provenienza dei terreni agricoli (non ancora ricevuto dall'archivio notarile). Tale operazione ha avuto esito negativo.

Il giorno 06/11/2023 la sottoscritta ha provveduto a contattare l'azienda agricola locataria dei terreni siti in [REDACTED] per richiedere informazioni dettagliate in merito allo stato della vite in essere su detti terreni. L'azienda locataria ha inoltrato le informazioni richieste tramite e-mail in data 08/11/2023.

Il giorno 08/11/2023, a seguito di anticipazione d'ufficio dell'udienza del 19/10/2023 alla data del 06/12/2023, la sottoscritta ha provveduto a richiedere proroga della consegna del rapporto di valutazione, accettata dal G.E. Dott. A. Pernigotto in data 12/11/2023.

A seguito di richiesta del G.E. Dott. Pernigotto del 08/11/2023 di nota relativamente al valore del canone d'affitto dei terreni agricoli in [REDACTED] di cui ai lotti dal n. 4 al 13, la sottoscritta ha inoltrato al Tribunale, con procedura telematica, relazione con verifica di congruità del canone di locazione.

In data 10/11/2023 è stato effettuato un secondo accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelcovati per accertamenti relativamente ai terreni edificabili di cui ai lotti n. 2 e 3.

In data 14/11/2023 è stato possibile visionare l'atto di provenienza dei terreni di [REDACTED] inoltrato via pec dall'Archivio Notarile Distrettuale di Brescia.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## 2. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### LOTTO 1 DI 13

#### Localizzazione

- Provincia: Brescia
- Comune: Castelvotati
- Via Aldo Moro
- Civico: 36

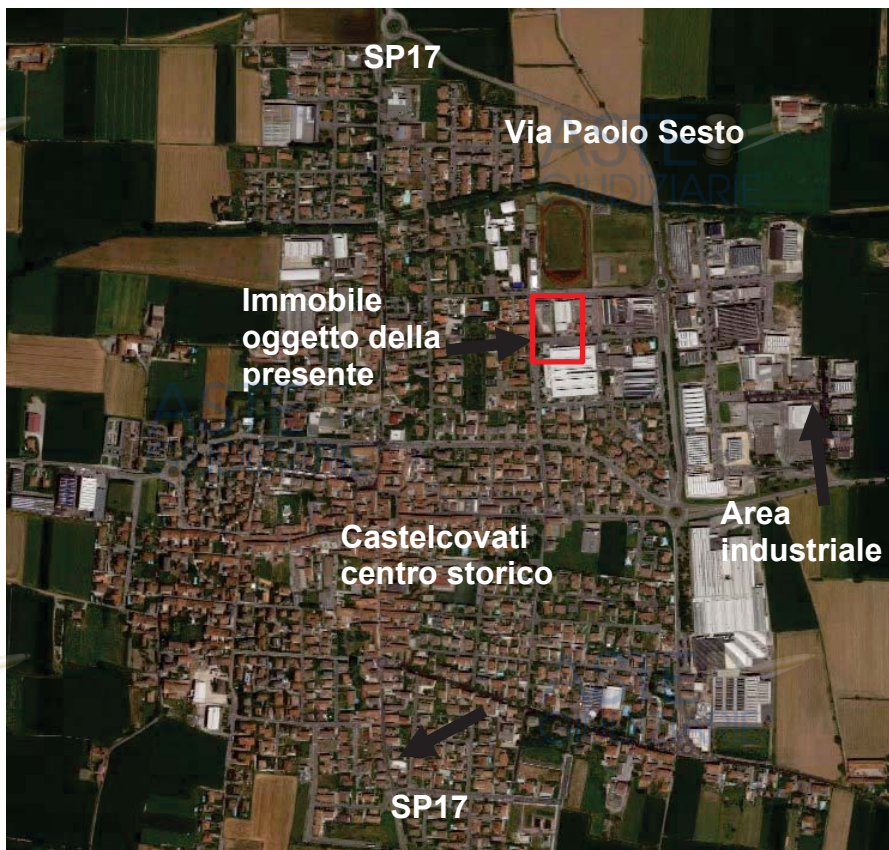
#### Zona

L'immobile in oggetto si trova a nord est del centro abitato di Castelvotati in una zona a prevalente destinazione produttiva. L'edificio fa parte della "Zona D2 - Produttiva consolidata e di completamente" identificata dal PdR del PGT vigente nel Comune di Castelvotati.

L'immobile in oggetto è un capannone industriale artigianale con cortile pertinenziale. Collocato nelle vicinanze di via Paolo Sesto, è facilmente raggiungibile dalla Strada provinciale 17 che collega Castelvotati a Chiari e al raccordo con l'autostrada A35 Brebemi.

Il tessuto edilizio circostante è piuttosto omogeneo, ad est di via Aldo Moro è per lo più costituito da capannoni industriali mentre a ovest della stessa via si sviluppa il centro abitato, a nord dell'immobile in oggetto si trova un'area a servizi pubblici con campi e attrezzature sportive.

#### Mappa geografica



Location maps - fonte [www.google.com/maps](http://www.google.com/maps)





**Destinazione urbanistica dell'immobile**

Zona D2 – Produttiva consolidata e di completamento (Art. 27.2) - PdR del PGT vigente

 **Tipologia immobiliare<sup>1</sup>**

Fabbricato	<input type="checkbox"/> Nuovo	<input type="checkbox"/> Ristrutturato	<input type="checkbox"/> Seminuovo	<input checked="" type="checkbox"/> Usato	<input type="checkbox"/> Rudere
Indicare se il fabbricato è:		<input checked="" type="checkbox"/> indipendente	<input type="checkbox"/> in condominio		

 **Tipologia edilizia dei fabbricati<sup>2</sup>**

<input type="checkbox"/> Fabbricato singolo	<input type="checkbox"/> Fabbricato in linea	<input type="checkbox"/> Fabbricato a schiera
<input checked="" type="checkbox"/> Fabbricato tipico	<input type="checkbox"/> Fabbricato multipiano	<input type="checkbox"/> Fabbricato rurale

 **Caratteristiche generali dell'immobile**

L'immobile oggetto della presente è un capannone industriale artigianale realizzato nella zona produttiva sita a nord-est del Comune di Castelcovati costituito da due corpi di fabbrica adiacenti a formare una L. Il corpo di fabbrica di più vecchia realizzazione, ospita gli uffici ed un magazzino. Il secondo corpo di fabbrica ospita tre magazzini ognuno con ingresso indipendente. Gli immobili si sviluppano su un lotto di circa 3.100 mq delimitato da un muro di cinta in pannelli prefabbricati e preceduto da un fila di alberi ad alto fusto come prescritto nella pratica edilizia n. 823 del 20/01/1975.

L'edificio presenta le seguenti caratteristiche principali:

Struttura portante	Travi e pilastri in c.a.
Partizioni verticali esterne	Pareti in muratura e cemento armato
Partizione verticali interne	Muratura, vetro ed alluminio
Partizioni orizzontali	Laterocemento zona uffici
Partizioni orizzontali	Laterocemento zona uffici
Coibentazioni/Isolamenti	Assenti
Infissi esterni	Telaio in alluminio con doppiovetro (uffici) ferro e vetro e ferro finestre e portoni capannoni
Impianto elettrico	Di tipo tradizionale
Impianto termico	Stufa a pellet collegata a radiatori (solo uffici) Boiler elettrico per acqua calda sanitaria
Impianto di raffrescamento	Del tipo a split con pompa di calore solo per la sola zona uffici
Allaccio fognatura	Presente
Finiture esterne	Intonaco tinteggiato (corpo di fabbrica per uffici e magazzino) Cemento tinteggiato (capannone a magazzino)
Numero di piani	1 fuori terra, internamente la zona uffici è distribuita su due piani,

<sup>1</sup> Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.

<sup>2</sup> Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.

	sono presenti nr 4 magazzini di cui parte del magazzino identificato in pianta col numero 3, è soppalcato mediante struttura in acciaio autoportante
--	--

### Dimensione

Tale parametro rappresenta la grandezza dell'unità immobiliare oggetto di stima rispetto al mercato immobiliare della zona in esame e non rappresenta una valutazione assoluta del parametro stesso

<input type="checkbox"/>	Piccola
<input checked="" type="checkbox"/>	Media
<input type="checkbox"/>	Grande

### Caratteri domanda e offerta

Lato acquirente	<input checked="" type="checkbox"/> Privato	<input checked="" type="checkbox"/> Società	<input type="checkbox"/> Ente/cooperativa
Lato venditore	Tribunale, mediante procedura immobiliare		

### Forma di mercato<sup>3</sup>

<input type="checkbox"/> Concorrenza monopolistica	<input type="checkbox"/> Concorrenza monopolistica ristretta	<input type="checkbox"/> Oligopolio
<input type="checkbox"/> Monopolio	<input type="checkbox"/> Monopolio bilaterale	
<input checked="" type="checkbox"/> Altro: vendita coattiva od espropriativa (forzosa) a mezzo di asta pubblica, in presenza di un venditore (Tribunale) e diversi possibili acquirenti (aggiudicatari).		

<sup>3</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. 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. 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. Oligopolio: il mercato è costituito da pochi offerenti e da un discreto numero di 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. 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.

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.


 **Filtering<sup>4</sup>**

<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Down	<input type="checkbox"/> Up
---	-------------------------------	-----------------------------

 **Fase del mercato immobiliare<sup>5</sup>**

<input type="checkbox"/> Espansione	<input checked="" type="checkbox"/> Contrazione	<input type="checkbox"/> Recessione	<input type="checkbox"/> Recupero
-------------------------------------	---	-------------------------------------	-----------------------------------

**Note**

Dopo il rallentamento registrato nel 2018 e nel 2019, con tassi di espansione dei volumi compravenduti inferiori all'1%, l'inevitabile calo del 2020 (-12,1%) e la consistente ripresa rilevata nel 2021 (+41,6% rispetto al 2020 e +24,5% rispetto al 2019), il mercato del settore produttivo nel 2022 continua a crescere, seppur in maniera meno accentuata con una variazione nel numero di transazioni del +6,9% rispetto all'anno precedente (Fonte dati: Rapporto Immobiliare 2023 – Pubblicazioni OMI)

L'attuale scenario economico caratterizzato da una crescita debole ed un credito più costoso, ha frenato il mercato immobiliare produttivo registrandone un calo delle vendite già a partire dall'ultimo trimestre del 2022. Il settore produttivo evidenzia una variazione tendenziale annua del -3,6%.



<sup>4</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>5</sup>Fase del mercato immobiliare: è riferita all'andamento ciclico del mercato. Le fasi del mercato immobiliari sono generalmente la fase di espansione, di contrazione, di recessione e di recupero.

Espansione: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta. Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire. Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.

Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.



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

#### DATO IMMOBILIARE

LOTTO 1 DI 13

#### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'immobile oggetto della presente è un capannone industriale artigianale composto da più corpi di fabbrica adiacenti realizzati in tempi diversi. L'edificio si sviluppa in pianta ad L e si compone come di seguito:

a) corpo di fabbrica rettangolare risalente agli anni 70 (P.E. 823 del 20/01/1975) con lato maggiore parallelo al lato nord del lotto. Internamente suddiviso in: una zona uffici con sviluppo su due piani e prospiciente ad ovest su via A. Moro, realizzati con C.E.n. 1857 del 14/08/1985 e successiva variante in C.E. n. 1878 del 5/12/1985, ed una zona ad unico piano con altezza interna al colmo di 6,45 m e in gronda 4,87 m destinata a magazzino;

b) corpo di fabbrica rettangolare dim. 15,20x30 m circa, realizzato con C.E. 1387 del 04/05/1981 in variante alla P.E. 823 del 1975, perpendicolare al predetto e adiacente ad esso per il lato minore. Si compone di: unica campata con altezza interna di 6,75 m in gronda e 7,64 m al colmo circa, con muratura portante in cemento armato, pavimento in cemento, copertura con capriate in ferro e arcarecci in ferro su cui è disposto il manto di copertura in eternit misto a lastre di policarbonato trasparente (onduline) utilizzate anche per la chiusura verticale delle aperture; portone di accesso ad ovest dal cortile pertinenziale. Una porzione di circa 9,80 m di lunghezza, a sud del corpo di fabbrica principale, è suddivisa in due corpi con altezza interna di 6 m al colmo e 4,70 m circa in gronda, rispettivamente con portone d'accesso indipendente sul lato ovest e sul lato sud. La porzione d'immobile con accesso ad ovest, presenta una tettoia con sviluppo per l'intera lunghezza e aggetto di circa 280 cm; all'interno si rileva un soppalco in ferro a 2,48 metri di altezza dal pavimento in cemento privo di scala fissa di accesso e realizzato senza titolo edilizio autorizzativo. Il corpo di fabbrica di cui al punto a) ha struttura con fondazioni in cls, e sovrastante muratura portante. La copertura a doppia falda, è in capriatelle prefabbricate e travetti in cemento armato precompresso. con tiranti e tenditori in ferro, trave di colmo in C.A. e tavelloni di collegamento. Le finestre sono in ferro e vetro. La porzione d'immobile destinata ad uffici, ha pilastri in C.A., soletta in laterocemento intermedia, divisori in muratura e pannelli in vetro, serramenti in alluminio, ed è così distribuita:

- al piano terra: accesso dal cortile pertinenziale sul prospetto sud dell'immobile; hall d'ingresso comunicante con magazzino ad est, stanza di distribuzione, ufficio con doppio affaccio a nord. Accesso ad un ufficio open-space con affacci a ovest e sud,



scala di distribuzione interna e wc nel sottoscala. L'altezza interna media delle stanze è di 252 cm.

- Al piano primo: stanza open-space adibita ad ufficio e sala riunioni altezza interna sotto gronda rispettivamente 181 e 188 cm e 350 cm al colmo. Ufficio adiacenti open-space con altezza interna 188 cm in gronda e 350 cm al colmo, affaccio sui lati sud e nord e internamente ad est sul magazzino; disimpegno e bagno con affaccio a nord.

Il capannone utilizzato a magazzino è privo d'impianti di raffrescamento e riscaldamento, si rileva il solo impianto elettrico ed un vecchio impianto di ventilazione desueto. L'utenza gas risulta chiusa.

Il riscaldamento degli uffici avviene con stufa a pellet collegata ai radiatori, il raffrescamento è garantito da split a pompa di calore mentre per l'acqua calda sanitaria è presente un boiler elettrico. L'immobile è collegato alla rete fognaria comunale e all'acquedotto comunale.

La porzione di uffici con al piano terra: hall, distribuzione e ufficio ed al piano primo ufficio open-space, disimpegno e bagno, non risultano autorizzati nelle pratiche edilizie esaminate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelcovati e tali ambienti non sono indicati nelle schede catastali.

L'intera area è recintata con pannelli prefabbricati in cemento armato, l'accesso al lotto avviene sul lato ovest attraverso il cancello carraio scorrevole e automatizzato in ferro, e il cancello pedonale prospiciente via A. Moro.

Si rileva il recente rifacimento di parte della lattoneria della copertura in acciaio anziché lamiera verniciata, così come i pluviali. I portoni di accesso ai capannoni a magazzino, sono in metallo verniciato le finestre in alluminio con doppio vetro degli uffici sono tutte dotate di inferiate. Le pareti esterne del corpo di fabbrica degli uffici sono intonacate e tinteggiate, le pareti in cemento dei capannoni sono tinteggiate, si rileva scrostamento della tinteggiatura sul lato est.

Le finiture dell'immobile risultano basiche senza rilevanti elementi di pregio. I rivestimenti del bagno sono in ceramica così come i pavimenti dei bagni e degli uffici. Le porte interne sono in alluminio e vetro al piano terra e legno tamburato al piano primo. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato. Il pavimento del cortile è realizzato in getto di calcestruzzo sino al limite di sviluppo del fabbricato.

Oltre agli uffici, sono stati modificati i prospetti, senza titolo autorizzativo. In particolare si rilevano:

- sul prospetto ovest: la chiusura della porta di accesso al piano terra, realizzazione della tettoia in legno e coppi.

- lato sud: riduzione larghezza della finestra al piano terra, apertura porta d'ingresso e finestra laterale, realizzazione di tettoia in ferro e policarbonato; riduzione finestra al piano primo e chiusura della finestra allineata a quella ridotta del piano terra.

In aderenza al lato est dell'immobile si rileva un ripostiglio delle dimensioni di circa 240x670 cm h media 200 cm parzialmente in muratura e parte con struttura in legno, edificato senza titolo autorizzativo.

Per una più puntuale descrizione si faccia riferimento alla documentazione fotografica ed alle planimetrie catastali allegata alla presente.

L'immobile si sviluppa su un lotto di circa 3100 mq di cui la superficie coperta dall'edificio è indicativamente 772 mq. Il cortile pertinenziale è libero ed utilizzato come deposito materiale e attrezzature. Si rilevano filari di alberi ad alto fusto limitrofi al muro di cinta come prescritto dal Comune di Castelvovati in fase di costruzione con C.E. n. 823 del 20/01/1975.

Sulle pareti esterne dell'edificio si rileva un sistema di videosorveglianza con telecamere. Il perimetro dell'immobile è ben illuminato da fari in particolare posizionati in corrispondenza degli ingressi.

I lati nord ed ovest del lotto sono confinanti con via Aldo Moro; la via sul lato ovest, è originata dalla copertura di un fosso. Si rileva un cedimento dell'asfalto e del manto stradale che mette in mostra la tubazione del canale interrato proprio adiacente al lotto in oggetto.

### Confini

Confini catastali mappale 78 Foglio 5 (LOTTO 1):

- Nord: confinante con via Aldo Moro
- Est: Mappale 79
- Sud: mappale 77 ora Via Europa
- Ovest: confinante con fosso coperto ora via Aldo Moro

### Consistenza

■ Rilievo

■ Interno ed esterno

Solo esterno

■ Diretto in loco

■ Data del sopralluogo:

06 ottobre 2023

■ Desunto graficamente da:

■ Planimetria catastale

■ Rilievo di massima in loco

### Criterio di misurazione

■ SEL - Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

## Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale		
Piano	Destinazione	Superficie
Slp piano terra:		
	uffici	m <sup>2</sup> 107,00
	Magazzino 1	m <sup>2</sup> 193,00
	Magazzino 2-3-4	m <sup>2</sup> 456,00
Slp piano primo		
	Uffici	m <sup>2</sup> 107,00

Superfici secondarie				
Piano	Destinazione	Superficie	Indice mercantile	Superficie raggugliata
Slp piano terra:				
	Cortile pertinenziale	m <sup>2</sup> 2.344,00		
	di cui	756,00	10%	m <sup>2</sup> 75,60
		m <sup>2</sup> 16,00	10%	m <sup>2</sup> 1,60
		1.572,00	5%	m <sup>2</sup> 78,60
	Soppalco*	m <sup>2</sup> 23,90	15%	m <sup>2</sup> 3,58

**Superficie commerciale****m<sup>2</sup> 1.021,58**

\* il soppalco benché abbia altezza media di 270 cm circa, non risulta autorizzato con regolare P.E.. Si tratta di una struttura in orditura metallica con travi e pilastri in ferro e soletta realizzata in lamiera grecata, priva di scala fissa di accesso; si accede infatti attraverso una scala a pioli. In considerazione dell'utilizzo a magazzino dell'immobile, la superficie di tale struttura, per la quale è necessaria richiesta di sanatoria, è contabilizzata al 15%.

Note

Nel calcolo della superficie si considera il ripostiglio esterno adiacente al lato est dell'immobile, realizzato senza titolo autorizzativo, alla stregua del piazzale ovvero del cortile pertinenziale.

La superficie del cortile pertinenziale è calcolata al 10% per una superficie pari alla proiezione in pianta dell'immobile esistente che corrisponde indicativamente alla porzione pavimentata con getto in cls. La restante superficie si considera al 5%. Si osserva che il cortile è libero da impedimenti ed è utilizzato come posteggio auto e deposito materiale; solo la fascia adiacente al muro di confine risulta piantumata con alberi ad alto fusto come prescritto dal Comune con P.E. 823 del 24/03/1975.

**Caratteristiche qualitative <sup>6</sup>**

Livello di piano		
Ascensore	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Impianti in dotazione:		
Riscaldamento	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente
Solare termico per ACS	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Idrico - sanitario	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente
Climatizzazione	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente
Elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente
Fotovoltaico	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Videocitofono	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente
Videosorveglianza	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente
Domotica	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Geotermia	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Manutenzione fabbricato:		
<input type="checkbox"/> Minimo	<input checked="" type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Massimo
Manutenzione unità immobiliare:		
<input type="checkbox"/> Minimo	<input checked="" type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Massimo
Esposizione prevalente dell'immobile		
<input type="checkbox"/> Minimo	<input type="checkbox"/> Medio	<input checked="" type="checkbox"/> Massimo
Luminosità dell'immobile		
<input type="checkbox"/> Minimo	<input checked="" type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Massimo
Panoramicità dell'immobile		
<input type="checkbox"/> Minimo	<input checked="" type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Massimo
Funzionalità dell'immobile		
<input type="checkbox"/> Minimo	<input checked="" type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Massimo
Finiture dell'immobile		
<input checked="" type="checkbox"/> Minimo	<input type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Massimo
Inquinamento (giudizio visivo)		
Acustico	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Elettromagnetico	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente

**Note**

Non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazione/schema degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi; la determinazione del prezzo base d'asta contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.), che in se contiene anche il rischio per eventuali esborsi per certificare o rendere efficienti gli impianti.

<sup>6</sup> Caratteristiche quantitative e qualitative: indicare e analizzare TUTTE le caratteristiche immobiliari che determinano variazioni positive o negative dei prezzi e/o dei canoni di locazione. A titolo puramente indicativo e non esaustivo, per esempio, per immobili con destinazione residenziale riportare la presenza o l'assenza dell'ascensore, il n. dei servizi igienici, la tipologia degli impianti in dotazione, il grado di manutenzione esterno del fabbricato ed interno del bene, la classe energetica, la presenza di fonti inquinanti (es. inquinamento acustico, elettromagnetico, ambientale, etc), l'esposizione, la luminosità degli ambienti, il numero degli affacci, la panoramicità, la funzionalità, il grado di finiture, etc.



## 4. Audit documentale e Due Diligence

### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

#### LOTTO 1 DI 13

#### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato anteriore all'entrata in vigore della L. 1150/1942.
- Fabbricato anteriore 01/09/1967
- L'edificio fu costruito con P.E. 823 del 24/03/1975 e successive varianti P.E. in Concessione Edilizia n. 1129 del 10/12/1977 e variante con Concessione edilizia n. 1387 del 04/05/1981
- Domanda di abitabilità su P.E. 823-1129-1387 del 07/06/1982
- Certificato di Agibilità n. 823-1129-1387 prot. 3451 del 05/02/1985
- Concessione Edilizia "per ristrutturazione interna di capannone ad uso artigianale" n. 1857 del 14/08/1985 prot. 2005 e relativa Variante in Concessione Edilizia n. 1878 del 05/12/1985 prot. 2885
- Permesso di agibilità n. 1857-1878 del 01/08/1986

#### Titoli autorizzativi esaminati

- Elenco:
  - P.E. in C.E. n. 823 del 24/03/1975 prot. del 20/01/1975 per costruzione stabilimento industriale
  - P.E. in C.E. n. 1129 del 10/12/1977 (variante a P.E. 823)
  - P.E. in C.E. n. 1387 del 04/05/1981 (variante a P.E. 823)
  - P.E. in C.E. n. 1857 del 14/08/1985 prot. 2005 per ristrutturazione interna di capannone ad uso artigianale
  - P.E. in C.E. n. 1878 rilasciata il 05/12/1985 prot. 2885 (variante alla P.E. 1857)
- Documentazione visionata: Pratiche edilizie
- Fonte documentazione rilasciata: Archivio Ufficio Tecnico del Comune di Castelcovati
- Data verifica urbanistica: (03/10/2023)

#### Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico: "Zona D2 – Produttiva consolidata e di completamento" - Art. 27.2 NTA -PdR del PGT vigente del Comune di Castelcovati (cfr. Piano delle regole – T01a - Piano Delle Regole: Rappresentazione Cartografica Uso del suolo) – **vedi allegato 06**
- Cessioni diritti edificatori

#### Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici
- Vincoli ambientali
- Vincoli infrastrutturali
- Nessun vincolo

LOTTO 1 DI 13

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA**

La sottoscritta Arch. Maura Besenzoni, iscritta all'Albo/Ordine degli Architetti di Bergamo nr. 2554, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Castelvoti ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della porzione di fabbricato oggetto della presente e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

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

- ampliamento zona uffici internamente al magazzino (piano terra e piano primo) comprensivo di realizzazione di disimpegno e bagno al piano primo;
- rimozione pareti divisorie interne agli uffici autorizzati al piano terra
- realizzazione di muro nel locale al piano primo a sostituzione della ringhiera su magazzino prevista da P.E. 1878 del 1985;
- realizzazione soppalco interno a magazzino (rif. Magazzino 3)
- costruzione di ripostiglio esterno adiacente al lato est dell'immobile;
- modifica dei prospetti. In particolare: modifica del portone di accesso posto sul lato sud del corpo di fabbrica che ospita gli uffici, a favore della realizzazione di finestra per ufficio al piano primo e portoncino d'ingresso e finestra al piano terra. Riduzione di finestra al piano terra e chiusura della finestra corrispondente al piano primo. Chiusura della porta di accesso autorizzata con P.E. 1878/1985 sul lato ovest. Realizzazione di tettoia in aggetto con orditura in legno e manto di copertura in coppi. Riduzione finestre del lato nord in corrispondenza degli uffici non autorizzati.
- realizzazione tettoia in aggetto dim. 2,50x9,00 m circa sul lato ovest del corpo di fabbrica destinato a magazzino.

Si allega per chiarezza sovrapposizione fra lo stato di fatto dei luoghi, schede catastali e piante, piano terra e piano primo autorizzate secondo ultima pratica edilizia agli atti P.E. 1878/1985 del 05/12/1985 con indicazione delle difformità rilevate. (cfr. allegato 15).

Sarnico, 18/12/2023

Il Tecnico

Arch. Maura Besenzoni



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

No, perché

Si. Da quanto verificato con l'U.T. del Comune di Castelcovati, accertato che le difformità esistenti sono di lieve entità e interne all'immobile, che non variano gli indici urbanistici (non c'è aumento di Volume). Secondo quanto indicato dal responsabile dell'U.T. del Comune di Castelcovati, è possibile regolarizzare l'immobile con la presentazione di una semplice pratica edilizia in SCIA IN SANATORIA.

Nel calcolo dell'importo per la regolarizzazione dell'immobile, si considera di procedere con una SCIA IN SANATORIA. L'importo per la redazione della pratica di cui sopra si quantifica in:

PRESENTAZIONE SCIA IN SANATORIA	COSTI
Sanzione pecuniaria per mancata comunicazione dell'inizio lavori	€ 516,00
Diritti di segreteria per presentazione pratica	€ 100/00
Spese tecniche per la presentazione della pratica da parte di un tecnico abilitato (costo indicativo soggetto a variazione in base all'offerta del tecnico prescelto)	€ 1.500/00
Spese di aggiornamento della scheda catastale (indicato al punto successivo 4.2 – <i>rispondenza catastale</i> )	€ 350/00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 2.466/00</b>

Il totale dei costi stimato per la presentazione della SCIA in sanatoria è di **€ 2.466/00** (euro DUEMILAQUATTROCENTOESSANTASEI/00)

A seguito di esame della pratica, il Comune potrebbe richiedere di integrarla con un computo metrico estimativo delle opere in difformità con quanto autorizzato per il calcolo di un eventuale conguaglio della sanzione.

#### ASSUNZIONI

Le condizioni di sanabilità e la quantificazione degli importi delle oblazioni di cui sopra potranno di fatto variare in fase di presentazione del provvedimento edilizio in sanatoria per:

- incremento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001 e smi;

- aggiornamenti del costo di costruzione ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001 e art. 48 LR 12/2005;

- possibili variazioni delle disposizioni urbanistiche dettate dall'adozione di futuri nuovi strumenti



urbanistici: es. inserimento nuovi vincoli/limitazioni, variazione alla definizione dei parametri ed elementi stereometrici per il calcolo della SLP e volumetrie, variazione alle potenzialità edificatorie, asservimento di posti auto con atto di vincolo e/o monetizzazione degli stessi, etc.

Note

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima 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.

## 4.2 Rispondenza catastale

### LOTTO 1 DI 13

Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castelvotati (BS), via A. Moro, 36, identificato in mappa al:

- Foglio 5, Sezione Urb. NCT Particella 78, piano T, categoria D/8, Rendita € 4.114,61
  - Dall'impianto al 25/05/1989 – Variazione del 25/05/1989 per DEMOLIZIONE PARZIALE, DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 9561/1989)
  - Nota: Particella corrispondente al catasto terreni Comune di Castelvotati (BS) Fg. 5 Particella 78

Attualmente l'Immobile è catastalmente intestato a:

---OMISSIS--- (C.F. ---OMISSIS---) con sede ---OMISSIS--- (BS)

Quota di proprietà: 1/1

Elenco documentazione visionata

- Estratto di mappa foglio 5 del Comune di Castelvotati;
- Scheda catastale;
- Visure catastale storica per immobile catasto fabbricati

Data verifica catastale: 13/09/2023



**LOTTO 1 DI 13**

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

La sottoscritta Arch. Maura Besenzoni, iscritta all'Albo/Ordine degli Architetti di Bergamo nr. 2554, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate \_ Ufficio Provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

- zona uffici al piano terra e primo, interna al magazzino;
- assenza pareti divisorie interne agli uffici autorizzati al piano terra;
- realizzazione soppalco interno a magazzino (rif. Magazzino 3)
- costruzione di ripostiglio esterno adiacente al lato est dell'immobile;
- modifica dei prospetti. In particolare: modifica del portone di accesso posto sul lato sud del corpo di fabbrica che ospita gli uffici, a favore della realizzazione di finestra per ufficio al piano primo e portoncino d'ingresso e finestra al piano terra. Riduzione di finestra al piano terra e chiusura della finestra corrispondente al piano primo. Chiusura della porta di accesso autorizzata con P.E. 1878/1985 sul lato ovest. Riduzione finestre del lato nord in corrispondenza degli uffici non autorizzati;
- realizzazione di tettoia su lato ovest;
- realizzazione tettoia in aggetto dim. 2,50x9,00 m circa sul lato ovest del corpo di fabbrica destinato a magazzino.

*Per la verifica delle difformità si rimanda alla sovrapposizione fra stato di fatto, stato approvato con P.E. 1857 e ultima scheda catastale agli atti illustrata nell'Allegato 15.*

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

Le spese sono così ripartite:

PRESENTAZIONE SCHEDA CATASTALE AGGIORNATA	COSTI
Spese tecniche (costo indicativo) per la presentazione della nuova scheda	€ 300/00
Diritti catastali per la presentazione di n. 1 scheda	€ 50/00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 350/00</b>

Il totale dei costi stimato per l'aggiornamento catastale è di € 350/00 (euro trecentocinquanta/00).

Sarnico, 18/12/2023

Il Tecnico  
Arch. Maura Besenzoni



*Maura Besenzoni*

ARCH. MAURA BESENZONI

VIA CORTIVO, 14 - 24067 SARNICO BG - TEL 3402210293 - P.IVA 03546580162 - C.F. BSNMRA78L701437C

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pagina 30

#### 4.3 Verifica della titolarità

##### LOTTO 1 DI 13

#### Inquadramento della titolarità

1. Atto di compravendita in data 30 giugno 1989 n. 26444 di repertorio e n. 9020 di raccolta del Notaio Angelini Sandro di Brescia, Registrato in Brescia in data 18/07/1989 al numero 2827, con il quale la società ---OMISSIS--- con sede in Castelvati (BS), acquista la complessiva piena proprietà della quota di 1/1 dell'immobile sito a Castelvati (BS) in via A. Moro, 36 dal sig. [REDACTED] (cfr. ALLEGATO 11 Relazione notarile catastale ed ipotecaria ventennale – ALLEGATO 12 copia dell'atto di compravendita ).
2. Atto di conferimento in società del 18/12/1997 Repertorio n. 49933 del Notaio Gianni TUFANO con sede in QUINZANO D'OGLIO (BS) Trascritto a Brescia il 30 gennaio 1998 ai n.ri 2669/2000.
3. Atto di trasferimento della sede in Castelvati della società ---OMISSIS--- del 27 luglio 2009 Repertorio n. 138218/14144 del Notaio Gianni TUFANO di Brescia Trascritto a Brescia il 6 agosto 2009 ai n.ri 35530/21410

#### Titolo di provenienza

- Quota di proprietà 1/1 della piena proprietà: Foglio 5 Mappale 78
- Usufrutto
- Nuda proprietà

#### Condizioni limitanti

- Servitù
- Vincoli
- Oneri
- Pesi
- Gravami:

- Ipotecche giudiziali derivanti da sentenza di condanna del Tribunale di Genova n. Rep. 791 del 08/03/2016 R.G. 11720 R.Part. dal numero 1914 al numero 1929 come meglio specificato nella relazione ventennale depositata agli atti.
- ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 02 gennaio 2012 Registro Particolare 8 Registro Generale 26 Repertorio 142663/44611 del 29/12/2011 Notaio Dott. Franco Treccani di Brescia a favore della: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] – Capitale € 900.000/00 – Ipoteca € 1.800.000/00 (unmilioneottocentomila/00) gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile, A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO in dipendenza di atto giudiziario in data 11/12/2017 n 3822 di Rep. TRIBUNALE ORDINARIO di BRESCIA



ASTE  
GIUDIZIARIE®

trascritto a Brescia il 11/01/2018 ai n.ri 1268/832, annotato di ANNULLAMENTO in data 27/02/2018 ai n.ri 8645/1832.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- Ipoteca legale iscritta a Brescia il 07/10/2019 Registro Particolare 7559 Registro Generale 42907 a favore di [REDACTED] gravante il diritto di esclusiva proprietà dell'immobile in oggetto in dipendenza di INGIUNZIONE FISCALE in data 30/09/2019 n. 521 di rep. [REDACTED]
- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 31/10/2022 ai n.ri 50159/9624 per la somma di € 200.000/00 (duecentomila/00) di cui € 136.400,00 (centotrentaseimilaquattrocento/00) per capitale contro la società eseguita ed a favore del Sig. [REDACTED] gravante il diritto di esclusiva proprietà dell'immobile in oggetto in dipendenza di DECRETO INGIUNTIVO in data 4/10/2022 n. 2704/2022 di Rep, Tribunale di Genova.
- Ipoteca legale iscritta a Brescia in data 24/02/2023 ai n.ri 7599/1140 contro la società eseguita a favore di [REDACTED] gravante il diritto di esclusiva proprietà dell'immobile in oggetto in dipendenza di INGIUNZIONE FISCALE in data 22/02/2023 n.716 di Rep. [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Atto esecutivo o cautelare – **Pignoramento** immobiliare trascritto a Brescia in data 20/07/2023 ai nn. 32464/22668 contro la società eseguita a favore della: [REDACTED] con sede in Milano C.F. e P.IVA 10901920966; gravante il diritto di pena ed esclusiva proprietà dell'immobile in oggetto.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### Note

Dalle ispezioni ipotecarie si confermano le ipoteche sopraelencate e presenti nella Relazione ventennale. Per approfondimento si faccia riferimento alla Relazione ventennale allegata al fascicolo.

#### Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

dalla DITTA “---OMISSIS--- con sede in Via A. Moro, 36 C.F. e P.IVA ---OMISSIS--- legalmente rappresentata dal Sig. -- -OMISSIS--- nato a Chiari (BS) il ---OMISSIS---, residente in [REDACTED] (C.F. ---OMISSIS---) con regolare contratto di locazione stipulato in data 27 dicembre 2021 Cod. identificativo del contratto: TMR22T004771000TK

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ARCH. MAURA BESENZONI

VIA CORTIVO, 14 – 24067 SARNICO BG - TEL 3402210293 – P.IVA 03546580162 – C.F. BSNMRA78L701437C

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pagina 32



registrato presso la Direzione Provinciale di Brescia Ufficio Territoriale di Chiari col numero 4771 serie 3T con scadenza al 31/12/2027.

**Solo se l'immobile risulta occupato da soggetti terzi con titolo, indicare quanto segue:**

A che titolo <sup>7</sup> è occupato il bene:	
Tipo di contratto:	S2 - Locazione di immobile strumentale con locatore soggetto ad IVA
Estremi registrazione:	ufficio TMR, serie 3T, numero 477 del 02/12/2022
Oggetto del contratto:	Capannone identificato al catasto NCT del Comune di Castelcovati al foglio 5 mappale 78
€/anno:	██████████ + IVA
Rata:	unica rata o in due rate semestrali anticipate di € ██████████ ██████████ + IVA
Durata in anni:	6 anni
Scadenza contratto:	31 dicembre 2027
Cauzione a garanzia:	██████████
Versamenti di registrazione corrisposti:	€ 240,00 imposte di registro € 36,00 sanzioni € 1,00 interessi

Data verifica presso Agenzia delle Entrate:

Richiesta AG. Entrate 27/09/2023	Risposta AG. Entrate 28/09/2023
----------------------------------	---------------------------------

*Note. È stato necessario effettuare richiesta di integrazione documentale per assenza estremi di registrazione in data 04/10/2023 con risposta da Ag. Entrate Ufficio Territoriale di Chiari in data 04/10/2023.*

<sup>7</sup> Titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione: es. contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; etc.





**5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente<sup>8</sup>**

LOTTO 1 DI 13

- Vincoli** – Non si rilevano vincoli sul bene ad esclusione delle ipoteche sopraelencate fra le quali ipoteche giudiziali derivanti da sentenza di condanna.
- Servitù** – non si rilevano servitù attive o passive

*Nota di carattere generale: nell'atto di acquisto non sono indicati specifici vincoli o servitù; più generalmente all'art. 1 dell'atto di compravendita, si specifica che l'immobile in oggetto "viene trasferito nello stato di fatto e di diritto a corpo e non a misura, con... servitù attive e passive, queste ultime purché apparenti o richiamate nell'atto di provenienza".*

**6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.<sup>9</sup>**

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

LOTTO 1 DI 13

**ISCRIZIONI SULL'IMMOBILE**

- Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 02 gennaio 2012 Registro Particolare 8 Registro Generale 26 Repertorio 142663/44611 del 29/12/2011 Notaio Dott. Franco Treccani di Brescia a favore della: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] Capitale € 900.000/00 – Ipoteca € 1.800.000/00 (unmilioneottocentomila/00) gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile, A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
- Ipotecche giudiziali derivanti da sentenza di condanna del Tribunale di Genova n. Rep. 791 del 08/03/2016 R.G. 11720 R. Part. dal numero 1914 al numero 1929 come meglio specificato nella relazione ventennale depositata agli atti.
- Ipoteca legale iscritta a Brescia il 07/10/2019 Registro Particolare 7559 Registro Generale 42907 a favore di [REDACTED] gravante il

<sup>8</sup> Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente: indicare eventuali condizioni limitanti esistenti sull'immobile alla data della trascrizione della procedura esecutiva ed all'attualità che continueranno a gravare sul bene oggetto di alienazione e che resteranno in carico all'aggiudicatario. Tra questi si segnalano in linea di principio: domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo, etc.

<sup>9</sup> Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. A titolo indicativo riportare le eventuali iscrizioni ipotecarie ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta allo specifico quesito e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura), le difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta allo specifico quesito e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura), etc.

diritto di esclusiva proprietà dell'immobile in oggetto in dipendenza di INGIUNZIONE FISCALE in data 30/09/2019 n. 521 di rep. [REDACTED]

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 31/10/2022 ai n.ri 50159/9624 per la somma di € 200.000/00 (duecentomila/00) di cui € 136.400,00 (centotrentaseimilaquattrocento/00) per capitale contro la società eseguita ed a favore del Sig. [REDACTED] gravante il diritto di esclusiva proprietà dell'immobile in oggetto in dipendenza di DECRETO INGIUNTIVO in data 4/10/2022 n. 2704/2022 di Rep. Tribunale di Genova.
- Ipoteca legale iscritta a Brescia in data 24/02/2023 ai n.ri 7599/1140 contro la società eseguita a favore di [REDACTED] gravante il diritto di esclusiva proprietà dell'immobile in oggetto in dipendenza di INGIUNZIONE FISCALE in data 22/02/2023 n.716 di Rep. [REDACTED]

**TRASCRIZIONI SULL'IMMOBILE**

- Trascrizione nn. 1268/832 del 11/01/2018  
Tribunale di Brescia – Rep. 3822 del 11/12/2017  
**Sequestro preventivo**  
annotato di ANNULLAMENTO in data 27/02/2018 ai n.ri 8645/1832
- Trascrizione nn. 32464/22668 del 20/07/2023.  
Tribunale di Brescia – Rep. 6060 del 07/07/2023

**Verbale di Pignoramento immobiliare.**

A favore della: [REDACTED]

A carico: ditta eseguita

**Difformità catastali** cui costo della regolarizzazione sarà detratto dal prezzo a base d'asta:

<input type="checkbox"/> No
<input checked="" type="checkbox"/> Si (vedi paragrafo "storia catastale").

**Difformità urbanistico - edilizie** cui costo della regolarizzazione sarà detratto dal prezzo a base d'asta:

<input type="checkbox"/> No
<input checked="" type="checkbox"/> Si (vedi paragrafo "regolarità urbanistica ed edilizia").

**Altre formalità** che saranno cancellate (specificare):



## 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<sup>10</sup>

Non si segnalano assunzioni limitative



### Condizioni limitative<sup>11</sup>

Non si segnalano assunzioni limitative

### 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.

■ Si

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)



### Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

■ Metodo del confronto

■ MCA con nr. 3 comparabili

Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili

Sistema di ripartizione

Analisi di regressione semplice con nr. \_\_\_\_\_ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_\_ dati campione

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

*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.*



<sup>10</sup> Assunzioni: le assunzioni sono proposizioni ritenute essere vere per certi fini. Le assunzioni comprendono fatti, condizioni o situazioni che influiscono sull'oggetto o sull'approccio della valutazione. Sono proposizioni che, una volta dichiarate, devono essere accettate al fine di comprendere la valutazione. Le assunzioni alla base di una valutazione devono essere motivate.

<sup>11</sup> Condizioni limitanti: le condizioni limitanti sono limiti imposti alla valutazione richiesti generalmente dalla committenza, dal valutatore e dalla normativa.





**8. Riepilogo dei valori di stima**

LOTTO 1 DI 13

Per quanto concerne la proprietà per 1/1 dell'immobile sito in Comune di Castelcovati identificato in mappa al:

- Foglio 5 Sezione NTA Mappale 78, via A. Moro,36 - piano T, categoria D/8, Rendita € 4.114,61, **capannone industriale**

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **538.700/00** diconsi Euro cinquecentotrentottomilasettecento/00 (**vedasi analisi estimativa allegato 1**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **472.000/00** diconsi euro quattrocentosettantaduemila/00 (**vedasi analisi estimativa allegato 2**)

## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Architetto Maura Besenzoni  
Iscritto all'Ordine/Albo: degli Architetti di Bergamo al n. 2554  
In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al  
Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle  
Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie,  
con la presente

### DICHIARA

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

Timbro e firma



Sarnico, li 18/12/2023

Data rapporto valutazione: 18/12/2023

ARCH. MAURA BESENZONI

VIA CORTIVO, 14 - 24067 SARNICO BG - TEL 3402210293 - P.IVA 03546580162 - C.F. BSNMRA78L701437C

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pagina 39

**10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione**

1. **Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato**
2. **Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata**
3. Elaborati fotografici degli esterni
4. Elaborato fotografico degli interni
5. Estratto dei Titoli autorizzativi
6. Estratto PdR – PGT vigente del Comune di Castelcovati
7. Estratto NTA – PGT vigente del Comune di Castelcovati
8. Estratto mappa catastale
9. Schede catastali
10. Visure catastali
11. Relazione notarile catastale ed ipotecaria ventennale
12. Copia dell'Atto di compravendita immobiliare
13. Visura camerale del 06/09/2023
14. Ispezione ipotecaria del 10/10/2023
15. Elaborato grafico: piante del piano terra e piano primo - sovrapposizione fra stato di fatto rilevato, schede catastali e stato approvato.
16. Contratto di locazione