

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 846/2019

- A- Verifica della completezza dei documenti di cui all'art.567 c.p.c
- B- 1) Identificazione e descrizione attuale dei beni
- 2) Identificazione pregressa dei beni
- C- Stato di possesso
- D- Esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale
- E - Regolarità edilizio urbanistica
- F - Formazione di lotti
- G- Valore del bene e costi

A- Verifica della completezza dei documenti di cui all'art.567 c.p.c

Da quanto risulta dalla relazione notarile allegata agli atti redatta dal Notaio Dott.Luigi Zampaglione, le unità immobiliari oggetto di stima e relative pertinenze risultano gravanti le seguenti formalità:

- 1) Ipoteca iscritta a Salò in data 10-06-1996 ai nn.2943/410 in garanzia del mutuo concesso alla [REDACTED] con atto in data 25 Giugno 1996 n.101925/14433 di repertorio notaio Maurizio Poli in favore [REDACTED] contro Omississ capitale £.800.000.000 somma iscritta l 1.350.000.000 durata 10 anni (scadenza 1 Luglio 2006).
Gravante in piena ed esclusiva proprietà sugli immobili in comune di Agnosine (Bs) all'epoca identificati all'NCEU fg.7 mappali 293/8 -9-10-11 3665/1-2-3-4-6-7 e con il protocollo 4530 del 1983 , quest'ultimo in variazione dei mappali 293/1 , 3664/1 , 3663,3664/1. Si precisa che l'ipoteca sopra iscritta non risulta rinnovata.
- 2) Ipoteca giudiziale iscritta a Salò in data 27-07-2010 ai nn.5416/1155 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 24 06 2010 al n.1376 a favore di [REDACTED] contro Omississ capitale Euro 143.808,50 - Somma iscritta Euro 150.000,00.
Gravante in piena ed esclusiva proprietà sugli immobili in comune di Odolo (Bs) all'epoca censita all'NCEU fg.10 mappali 144/1 - 158.
- 3) Ipoteca giudiziale iscritta a Salò in data 13/10/2011 ai nn. 6085/1143 costituita con atto in data 29/09/2011 ai nn.18811/12759 di repertorio notaio Gianmatteo Rizzonelli a favore di [REDACTED] contro Omississ per la somma complessiva ed iscritta di Euro 320.000,00
Gravante in piena ed esclusiva proprietà sugli immobili in comune di Agnosine (Bs) all'epoca identificati all'NCEU fg.7 mappali 293/8 -9-10-11 3665/1-2-3-4-6-7 e 293/1 3664/1 graffati.
- 4) Ipoteca iscritta a Salò in data 22-10-2012 ai nn.6013/850 in garanzia di apertura di credito con conto corrente fondiario concesso Omississ con atto in data 4/10/2012 con n.53682/28125 di repertorio notaio Fabrizio Santosuosso in favore di Omississ capitale Euro 100.000,00 somma iscritta Euro 200.000,00 (scadenza 2 ottobre 2022)
Gravante in piena ed esclusiva proprietà sugli immobili in comune di Agnosine (Bs) all'epoca identificati all'NCEU fg.7 mappali 293/1 3664/1 graffati Cat.D/7 ora fg.5 mappale 293/1.
- 5) Ipoteca giudiziale iscritta a Salò in data 05/01/2017 ai nn.120/16 derivante da atto giudiziale emesso dal Tribunale di Brescia in data 30/01/2016 n. 112 in favore di [REDACTED] per azioni con sede in Vestone (Bs) c.f. 00283510170 contro Omississ capitale Euro 104.707,90 somma iscritta Euro 135.000,00
Gravante in piena ed esclusiva proprietà sugli immobili in comune di Agnosine (Bs) all'epoca identificati all'NCEU fg.7 mappali 293/8 -9-10-11 3665/1-2-3-4-6-7 e 293/1 3664/1 graffati



- 6) Ipoteca giudiziale iscritta a Salò in data 05/01/2017 ai nn.121/17 derivante da atto giudiziale emesso dal Tribunale di Brescia in data 30/01/2016 n.112 in favore di [REDACTED] per azioni con [REDACTED] contro Omississ capitale Euro 100.000,00 somma iscritta Euro 120.000,00
Gravante in piena ed esclusiva proprietà sugli immobili in comune di Odolo (Bs) all'epoca censita all'NCEU fg.10 mappali 144/1 - 158.
- 7) Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Salò in data 10/01/2019 ai nn.7954/5681 in forza di verbale notificato in data 24/10/2019 n.11839 Ufficiale giudiziario di Brescia in favore di [REDACTED] contro Omississ.
Gravante dei seguenti immobili
- a) Immobili in comune di Agnosine (Bs) identificati all'NCEU fg.7 mappali 293/8 -9-10-11 3665/1-2-3-4-6-7 e 293/1 3664/1 graffati.
Con la precisazione che in seguito a variazione di identificativo per allineamento mappe del 29/10/2018 n.21/2018 le unità immobiliari sopraccitate risultavano già censite al foglio 5.
- B) Immobili in comune di Odolo (Bs) spettanti Omississ per quota 1/1 di nuda proprietà censiti all'NCEU fg.10 mappali 144/1 - 158.
Con la precisazione che in seguito a variazione di identificativo per allineamento mappe del 6/11/2018 n.32/2018 le unità immobiliari sopraccitate risultavano già censite al foglio 3.

B) Identificazione:

Le unità immobiliari sono ubicate:

a) Ad Agonsine:

- 1) In via G.Marconi 72 , catastalmente identificata in Foglio 5 particella 293 Sub.1, categoria D/7,Rendita: 3.267,00
Confina a Sud con via Marconi, a Nord con altre unità abitative della stessa proprietà e per gli altri lati con altra proprietà.
- 2) In via Disciplina n.29, catastalmente identificata in Foglio 5 particella 293 Sub.8, categoria A/2, Rendita: 315,56
Confina a Nord con via Disciplina a Sud con corte comune e per gli altri lati con altre unità abitative della stessa proprietà.
- 3) In via Disciplina n.29, catastalmente identificata in Foglio 5 particella 293 Sub.9, categoria A/2, Rendita: 315,56
Confina a Nord con via Disciplina a Sud con corte comune e per gli altri lati con altre unità abitative della stessa proprietà.
- 4) In via Disciplina n.29, catastalmente identificata in Foglio 5 particella 293 Sub.10, categoria A/2, Rendita: 315,56
Confina a Nord con via Disciplina a Sud con corte comune e per gli altri lati con altre unità abitative della stessa proprietà.
- 5) In via Disciplina n.29, catastalmente identificata in Foglio 5 particella 293 Sub.11, categoria A/2, Rendita: 339,83
Confina a Nord con via Disciplina a Sud con corte comune e per gli altri lati con altre unità abitative della stessa proprietà.
- 6) In via Marconi, catastalmente identificata in Foglio 5 particella 3665 Sub.1, categoria C/1, Rendita: 260,97
Confina a Nord con via Disciplina a Sud con via Marconi e per gli altri lati con altre unità abitative della stessa proprietà.
- 7) In via Marconi, catastalmente identificata in Foglio 5 particella 3665 Sub.2, categoria C/1, Rendita: 349,15
Confina a Nord con via Disciplina a Sud con via Marconi e per gli altri lati con altre unità abitative della stessa proprietà.
- 8) In via Disciplina n.25, catastalmente identificata in Foglio 5 particella 3665 Sub.3, categoria a/2, Rendita: 330,53
Confina a Nord con via Disciplina a Sud con via Marconie per gli altri lati con altre unità abitative della stessa proprietà
- 9) In via Disciplina n.25, catastalmente identificata in Foglio 5 particella 3665 Sub.4, categoria a/2, Rendita: 330,53
Confina a Nord con via Disciplina a Sud con via Marconi e per gli altri lati con altre unità abitative della stessa proprietà



10) In via Disciplina n.25, catastalmente identificata in Foglio 5 particella 3665 Sub.6, categoria a/2, Rendita: 364,10
Confina a Nord con via Disciplina a Sud con via Marconi e per gli altri lati con altre unità abitative della stessa proprietà

11) In via Disciplina n.25, catastalmente identificata in Foglio 5 particella 3665 Sub.7, categoria a/2, Rendita: 315,56
Confina a Nord con via Disciplina a Sud con via Marconi e per gli altri lati con altre unità abitative della stessa proprietà

a) Ad Odolo:

12) In via Roma 8, catastalmente identificata in Foglio 3 particella 144 Sub.1, categoria A/6, Rendita: 144,61
Confina a Nord con via Roma a Sud con via Ere comune e per gli altri lati con altre unità abitative di altre proprietà.

13) In via Ere 17, catastalmente identificata in Foglio 3 particella 158, categoria C/2, Rendita: 3,25
Confina a Nord con via Roma a Sud con via Ere comune e per gli altri lati con altre unità abitative di altre proprietà.

Descrizione:

1) L'unità immobiliare da valutare è costituita da un edificio industriale sito in Agnosine in via Marconi n.47 comprende due blocchi separati: il primo è sito al piano terreno consiste in un edificio rettangolare diviso in tre vani, collegato ad un edificio a pianta quadrata non regolare consistente in un unico vano, entrambi dedicati all'attività produttiva sottostanti la terrazza di una palazzina ad uso residenziale, a cui si appoggia un secondo blocco stretto di forma rettangolare con copertura in coppi consistente in vano tecnico, spogliatoio e servizi igienici oltre che ad un portico sul quale si affaccia una scala collegata ad un piano superiore ad uso uffici facente parte di un'altra proprietà.

La struttura portante è in calcestruzzo così come la copertura, i serramenti esterni sono in alluminio relativamente recenti, le finiture ovvero gli intonaci, i pavimenti di tipo industriale ed i rivestimenti sono in buone condizioni.

Il secondo blocco è composto da un piano seminterrato suddiviso in due vani ed un piano terreno suddiviso in sei vani, entrambi a pianta rettangolare.

La struttura portante è in calcestruzzo così come la copertura in lamiera, i serramenti esterni sono in alluminio con alcuni vetri rotti, le finiture ovvero gli intonaci, i pavimenti di tipo industriale ed i rivestimenti sono in discrete condizioni.

2) L'unità immobiliare da valutare è costituita da una unità residenziale al piano primo sita in via Disciplina 29. Esso fa parte di un immobile condominiale sito in Agnosine, composto da 4 proprietà che si presenta in condizioni molto buone per quanto concerne facciata e parti comuni, la struttura dell'edificio è in calcestruzzo così come la copertura con manto in coppi.

L'appartamento a cui si accede direttamente con scala da cortile comune è composto da ingresso, soggiorno – sala da pranzo, corridoio, cucina, tre camere, 1 bagno grande ed un bagno piccolo ad oggi adibito a di cui uno adibito a magazzino.

Le finiture ovvero gli intonaci, le tinteggiature, i pavimenti in ceramica ed i rivestimenti sono in ottime condizioni in quanto l'unità abitativa è di recente ristrutturazione o in ogni caso oggetto di costante manutenzione.

L'impianto elettrico di recente fattura così come l'impianto termico costituito da caldaia autonoma e radiatori.

I serramenti esterni sono in legno con doppio vetro anch'essi di recente fattura, così come i serramenti interni in legno.

Ad oggi viene utilizzata la copertura del magazzino sottostante interamente come terrazza, anche se solo una parte di essa risulta catastalmente di proprietà dell'unità immobiliare.

3) L'unità immobiliare da valutare è costituita da una unità residenziale al piano primo sita in via Disciplina 29. Esso fa parte di un immobile condominiale sito in Agnosine, composto da 4 proprietà che si presenta in condizioni molto buone per quanto concerne facciata e parti comuni, la struttura dell'edificio è in calcestruzzo così come la copertura con manto in coppi.

L'appartamento a cui si accede direttamente con scala da cortile comune è composto da ingresso, soggiorno – sala da pranzo, corridoio, cucina, tre camere, 2 bagni. Il secondo bagno non è denunciato catastalmente ed è stato ricavato dividendo la cucina.

Le finiture ovvero gli intonaci, le tinteggiature, i pavimenti in ceramica ed i rivestimenti sono in ottime condizioni in quanto l'unità abitativa è di recente ristrutturazione o in ogni caso oggetto di costante manutenzione.

L'impianto elettrico di recente fattura così come l'impianto termico costituito da caldaia autonoma e radiatori. I serramenti esterni sono in legno con doppio vetro anch'essi di recente fattura, così come i serramenti interni in legno.

E' presente un balcone di proprietà che si affaccia sul complesso industriale sottostante.



4) L'unità immobiliare da valutare è costituita da una unità residenziale al piano secondo sita in via Disciplina 29. Esso fa parte di un immobile condominiale sito in Agonsine, composto da 4 proprietà che si presenta in condizioni molto buone per quanto concerne facciata e parti comuni, la struttura dell'edificio è in calcestruzzo così come la copertura con manto in coppi.

L'appartamento a cui si accede con scala in comune con l'unità abitativa sita allo stesso piano, è composto da ingresso, soggiorno – sala da pranzo, disbrigo, cucina, un soggiorno collegato alla sala da pranzo, due camere, un bagno ed una lavanderia .

Sono state alcune opere interne come demolizioni ed esecuzioni di pareti, spostamenti di porte che determinano una non perfetta corrispondenza catastale.

Le finiture ovvero gli intonaci, le tinteggiature, i pavimenti in ceramica ed i rivestimenti sono in ottime condizioni in quanto l'unità abitativa è di recente ristrutturazione o in ogni caso oggetto di costante manutenzione.

L'impianto elettrico di recente fattura così come l'impianto termico costituito da caldaia autonoma e radiatori. I serramenti esterni sono in legno con doppio vetro anch'essi di recente fattura, così come i serramenti interni in legno.

E' presente un balcone di proprietà che si affaccia sul complesso industriale sottostante, non denunciato catastalmente.

5) L'unità immobiliare da valutare è costituita da una unità residenziale al piano secondo sita in via Disciplina 29. Esso fa parte di un immobile condominiale sito in Agonsine, composto da 4 proprietà che si presenta in condizioni molto buone per quanto concerne facciata e parti comuni, la struttura dell'edificio è in calcestruzzo così come la copertura con manto in coppi.

L'appartamento a cui si accede con scala in comune con l'unità abitativa sita allo stesso piano, è composto da ingresso, un vano adibito a lavanderia, cucina, un soggiorno - sala da pranzo, disbrigo, due camere, un bagno.

Sono state alcune opere interne come demolizioni ed esecuzioni di pareti, spostamenti di porte che determinano una non perfetta corrispondenza catastale.

Le finiture ovvero gli intonaci, le tinteggiature, i pavimenti in ceramica ed i rivestimenti sono in ottime condizioni in quanto l'unità abitativa è di recente ristrutturazione o in ogni caso oggetto di costante manutenzione.

L'impianto elettrico di recente fattura così come l'impianto termico costituito da caldaia autonoma e radiatori. I serramenti esterni sono in legno con doppio vetro anch'essi di recente fattura, così come i serramenti interni in legno.

E' presente un balcone di proprietà che si affaccia sul complesso industriale sottostante, non denunciato catastalmente.

6) L'unità immobiliare da valutare è costituita da un magazzino sito in via Marconi sottostante una palazzina residenziale. Ad oggi è costituito da un unico locale, unito al subalterno 2 altro magazzino adiacente in quanto è stata demolita la parete divisoria oltre che una tramezza interna. Le pavimentazioni e le finiture non sono in buono stato di manutenzione, l'impianto elettrico è in comune con l'unità immobiliare adiacente, mentre non è presente l'impianto termico.

7) L'unità immobiliare da valutare è costituita da un magazzino sito in via Marconi sottostante una palazzina residenziale. Ad oggi è costituito da un due locali, il primo unito al subalterno 1 altro magazzino adiacente in quanto è stata demolita la parete divisoria, il secondo un vano retrostante separato da porta a scorrere metallica. Le pavimentazioni e le finiture non sono in buono stato di manutenzione, l'impianto elettrico è in comune con l'unità immobiliare adiacente, mentre non è presente l'impianto termico.

8) L'unità immobiliare da valutare è costituita da una unità residenziale al piano rialzato sita in via Disciplina 25 e con secondo accesso da via Marconi con cantina privata e lavanderia comune nell'interrato. Esso fa parte di un immobile condominiale sito in Agonsine, composto da 4 proprietà che si presenta in condizioni molto buone per quanto concerne facciata e parti comuni, la struttura dell'edificio è in calcestruzzo, così come la copertura con manto in coppi.

L'appartamento a cui si accede con scala in comune è composto da ingresso, uno sgabuzzino, cucina, un soggiorno - sala da pranzo, disbrigo, tre camere, un bagno.

L'unità abitativa è ad oggi in fase di manutenzione delle finiture, risultano mancare alcune pavimentazioni, le porte interne e sono da rifare le tinteggiature ed alcune rasature.

L'impianto termico è costituito da caldaia autonoma e radiatori.

Sono presenti due balconi di proprietà che si affacciano su via Marconi.

La denuncia catastale è risalente al 1964, mentre è stata fatta una modifica prospettica con DIA n.4932 del 06/01/2000, senza eseguire l'aggiornamento catastale.



9) L'unità immobiliare da valutare è costituita da una unità residenziale al piano primo sita in via Disciplina 25 e con secondo accesso da via Marconi con cantina privata e lavanderia comune nell'interrato. Esso fa parte di un immobile condominiale sito in Agonsine, composto da 4 proprietà che si presenta in condizioni molto buone per quanto concerne facciata e parti comuni, la struttura dell'edificio è in calcestruzzo così come la copertura con manto in coppi.

L'appartamento a cui si accede con scala in comune è composto da ingresso, sgabuzzino, cucina, un soggiorno - sala da pranzo, disbrigo, tre camere e due bagni.

Le finiture ovvero gli intonaci, le tinteggiature, i pavimenti parte in ceramica e parte in parquet ed i rivestimenti sono in ottime condizioni in quanto l'unità abitativa è di recente ristrutturazione o in ogni caso oggetto di costante manutenzione.

L'impianto elettrico di recente fattura, così come l'impianto termico costituito da caldaia autonoma e radiatori. I serramenti esterni sono in legno con doppio vetro anch'essi di recente fattura, così come i serramenti interni in legno.

Sono presenti due balconi di proprietà che si affacciano su via Marconi.

La denuncia catastale è risalente al 1964, mentre è stata fatta una modifica interna e modifica prospettica con DIA n.4932 del 06/01/2000, senza eseguire l'aggiornamento catastale.

10) L'unità immobiliare da valutare è costituita da una unità residenziale al piano secondo sita in via Disciplina 25 e con secondo accesso da via Marconi e lavanderia comune nell'interrato. Esso fa parte di un immobile condominiale sito in Agnosine, composto da 4 proprietà che si presenta in condizioni molto buone per quanto concerne facciata e parti comuni, la struttura dell'edificio è in calcestruzzo così come la copertura con manto in coppi.

L'appartamento a cui si accede con scala in comune è composto da ingresso, sgabuzzino, cucina, un soggiorno - sala da pranzo, disbrigo, tre camere e due bagni.

Le finiture ovvero gli intonaci, le tinteggiature, i pavimenti parte in ceramica e parte in parquet ed i rivestimenti sono in ottime condizioni in quanto l'unità abitativa è di recente ristrutturazione o in ogni caso oggetto di costante manutenzione.

L'impianto elettrico di recente fattura, così come l'impianto termico costituito da caldaia autonoma e radiatori. I serramenti esterni sono in legno con doppio vetro anch'essi di recente fattura, così come i serramenti interni in legno.

Sono presenti due balconi di proprietà che si affacciano su via Marconi.

La denuncia catastale è risalente al 1985.

11) L'unità immobiliare da valutare è costituita da una unità residenziale al piano mansardato sita in via Disciplina 25 e con secondo accesso da via Marconi e lavanderia comune nell'interrato. Esso fa parte di un immobile condominiale sito in Agnosine, composto da 4 proprietà che si presenta in condizioni molto buone per quanto concerne facciata e parti comuni, la struttura dell'edificio è in calcestruzzo così come la copertura con manto in coppi.

L'appartamento a cui si accede con scala in comune è composto da ingresso, sgabuzzino, cucina, un soggiorno - sala da pranzo, corridoio, due camere ed un bagno.

Le finiture ovvero gli intonaci, le tinteggiature, i pavimenti parte in ceramica e parte in parquet ed i rivestimenti sono in ottime condizioni in quanto l'unità abitativa è di recente ristrutturazione o in ogni caso oggetto di costante manutenzione.

L'impianto elettrico di recente fattura, così come l'impianto termico costituito da caldaia autonoma e radiatori. I serramenti esterni sono in legno con doppio vetro anch'essi di recente fattura, così come i serramenti interni in legno.

E' presente una terrazza di proprietà con pergolato che si affaccia su via Disciplina.

La denuncia catastale è risalente al 1985.

a) Ad Odolo:

12) L'unità immobiliare da valutare è costituita da una unità residenziale al piano rialzato sita in via Roma 8 con accesso diretto dalla strada tramite scaletta e con secondo accesso da via Ere. Trattasi di corpo unico cielo terra composto da piano rialzato con soggiorno, sala da pranzo e tinello, scala di accesso al piano primo con due camere, un guardaroba ed un bagno, sottotetto con corridoio e due vani non abitabili. Il piano terreno è composto da un vano unico ricavato da due vani con apertura a saracinesca su via Enre collegato direttamente tramite scala al piano rialzato.

Le finiture ovvero gli intonaci, le tinteggiature, i pavimenti parte in ceramica e parte in parquet ed i rivestimenti sono in discrete.

E' presente un impianto elettrico relativamente recente .ma probabilmente non a norma rispetto alla normativa in vigore. L'impianto termico è costituito da caldaia autonoma e radiatori. I serramenti esterni sono in legno con doppio vetro, così come i serramenti interni in legno, entrambi in buono stato.

La denuncia catastale risale al 11/12/1939, successivamente sono state presentate due pratiche edilizie (Licenza di costruzione n.154 del 22/5/1965 - Licenza di costruzione n.510 del 25/10/1973). Rispetto alle autorizzazioni risultano



alcune difformità quali la presenza del tinello al piano terreno al posto di un bagno e le dimensioni dell'apertura su via Enre al piano terreno.

13) L'unità immobiliare sita in via Ere 19 è un deposito antecedente al 1939, di circa 14 mq di superficie utile, voltato a botte e con piccolo cortile pertinenziale in cattivo stato di manutenzione. Non essendo presente la documentazione catastale è stata presentata contestualmente a questa perizia su richiesta dell'agenzia dell'entrate.

L'altezza del corpo di fabbrica è di tre piani fuori terra, ma l'unico abitabile è quello sito al piano terreno, gli altri presentano finestre, ma sono privi di solaio e non risultano fare parte della proprietà.

C- 2) Identificazione pregressa dei beni

- Gli immobili siti in Agnosine sono pervenuti all'esecutato mediante atto di compravendita del 26 luglio 1996 n. 101924/14432 Notaio Maurizio Poli trascritto a Salò [redacted] trascritto a Salò il 10 Luglio 1996 al n. 2942/2279
- Gli immobili siti in Odolo sono pervenuti all'esecutato mediante atto di compravendita del 23 Febbraio 1994 Notaio Vittoria Piardi n.682295/9144 registrato in Valtrompia il 10 Marzo 1994 e trascritto a Salò il 24 Marzo 1994 ai nn.1194/939 [redacted]

D- Stato di possesso

Quota di proprietà:

Omississ

- a) L'unità immobiliare produttiva indicata al n.1 (Fg.5 Mapp. 293 Sub.1) risulta avere in essere oggetto di 2 contratti di locazione:
 - 1) L'unità immobiliare è soggetta a contratto di locazione con canone annuo di 18.000,00 €
Il contratto è stato stipulato il 24/02/2020 e registrato il 28/02/2020. Durata dal 01/03/2020 al 28/02/2026
 - 2) L'unità immobiliare è soggetta a contratto di locazione con canone annuo di 12.000,00 €
Il contratto è stato stipulato il 21/02/2020 e registrato il 21/02/2020. Durata dal 01/03/2020 al 28/02/2026

I contratti si riferiscono ai due diversi corpi di fabbrica facenti parte della medesima unità catastale.

- b) Le unità immobiliari sopra indicate ai nn.2,3,3,4,5,8,10,11. Risultavano occupate e locare alla data del sopralluogo, tuttavia i relativi contratti di **locazione risultano scaduti al 31/07/2020.**

Per quanto riguarda ipoteche e pignoramenti si rimanda al punto A della presente relazione.

E - Regolarità edilizio- urbanistica

a) Ad Agonsine:

1) Il comune non è in grado di fornire la documentazione edilizia. Manca agibilità.

Costo sanatoria comprensivo di sanzione € 3.000. Agibilità 1.500 €. Esclusa IVA ed oneri fatturazione

2) Difformità edilizie interne da sanare e difformità catastali. Il comune non è in grado di fornire la documentazione edilizia. Manca agibilità.

Costo sanatoria comprensivo di sanzione € 2.500, aggiornamento catastale 400,00 € comprensivo di spese vive catastali. Agibilità 1.500 €. Esclusa IVA ed oneri fatturazione



3) Difformità edilizie interne da sanare e difformità catastali. Il comune non è in grado di fornire la documentazione edilizia. Manca agibilità.

Costo sanatoria comprensivo di sanzione € 2.500 , aggiornamento catastale 400,00 € comprensivo di spese vive catastali. Agibilità 1.500 €. Esclusa IVA ed oneri fatturazione

4) Difformità edilizie interne da sanare e difformità catastali. Il comune non è in grado di fornire la documentazione edilizia. Manca agibilità.

Costo sanatoria comprensivo di sanzione € 2.500 , aggiornamento catastale 400,00 € comprensivo di spese vive catastali. Agibilità 1.500 €. Esclusa IVA ed oneri fatturazione.

5) Il comune non è in grado di fornire la documentazione edilizia. Manca agibilità.

Costo sanatoria comprensivo di sanzione € 2.500. Agibilità 1.500 €. Esclusa IVA ed oneri fatturazione

6) Unità immobiliare antecedente il 1968. Da riedificare le tramezze interne. Costo 400,00 € esclusa iva.

7) Unità immobiliare antecedente il 1968. Da riedificare le tramezze interne. Costo 250,00 € esclusa iva.

8) Unità immobiliare antecedente il 1968. Necessita aggiornamento catastale Costo 400,00 € comprese spese vive, esclusi IVA ed oneri di fatturazione.

9) Unità immobiliare antecedente il 1968. Necessita aggiornamento catastale Costo 400,00 € comprese spese vive, esclusi IVA ed oneri di fatturazione.

10) Il comune non è in grado di fornire la documentazione edilizia. Manca agibilità.

Costo sanatoria comprensivo di sanzione € 2.500. Agibilità 1.500 €. Esclusa IVA ed oneri fatturazione

11) Il comune non è in grado di fornire la documentazione edilizia. Manca agibilità.

Costo sanatoria comprensivo di sanzione € 2.500. Agibilità 1.500 €. Esclusa IVA ed oneri fatturazione

a) Ad Odolo:

12) Unità immobiliare antecedente il 1968. Costo sanatoria comprensivo di sanzione € 2.500 , aggiornamento catastale 400,00 € comprensivo di spese vive catastali. Esclusa IVA ed oneri fatturazione.

13) Unità immobiliare antecedente il 1968.

Per tutte le unità immobiliari sopracitate da quanto emerge dal PGT vigente la destinazione d'uso è compatibile con la normativa comunale.

F – Formazione di lotti

a) Ad Agonsine:

1) Lotto 1: via G.Marconi 72 , catastalmente identificata in Foglio 5 particella 293 Sub.1

2) Lotto 2: In via Disciplina n.29, catastalmente identificata in Foglio 5 particella 293 Sub.8

3) Lotto 3: In via Disciplina n.29, catastalmente identificata in Foglio 5 particella 293 Sub.9,

4) Lotto 4: In via Disciplina n.29, catastalmente identificata in Foglio 5 particella 293 Sub.10



- 5) Lotto 5: In via Disciplina n.29, catastalmente identificata in Foglio 5 particella 293 Sub.11.,
- 6) Lotto 6: In via Marconi , catastalmente identificata in Foglio 5 particella 3665 Sub.1,
- 7) lotto7: In via Marconi , catastalmente identificata in Foglio 5 particella 3665 Sub.2,
- 8)Lotto 8: In via Disciplina n.25, catastalmente identificata in Foglio 5 particella 3665 Sub.3,
- 9)Lotto 9: In via Disciplina n.25, catastalmente identificata in Foglio 5 particella 3665 Sub.4,
- 10)Lotto 10: In via Disciplina n.25, catastalmente identificata in Foglio 5 particella 3665 Sub.6
- 11) Lotto 11: In via Disciplina n.25, catastalmente identificata in Foglio 5 particella 3665 Sub.7,

a) Ad Odolo:

- 12)Lotto 12: In via Roma 8, catastalmente identificata in Foglio 3 particella 144 Sub.1.
- 13) Lotto 13: In via Roma 8, catastalmente identificata in Foglio 3 particella 158.

G- Valore del bene e costi

1) Lotto 1

Tipologia edilizia dei fabbricati: Unità immobiliare produttiva suddivisa in due corpi di fabbrica
Tipologia edilizia unità immobiliari: Unità immobiliari ad uso produttivo di proprietà esclusiva.

Elementi di criticità e valorizzazione

Vengono riscontrati i seguenti elementi di criticità:

- Da riconformare in caso di utilizzo per altra attività produttiva

Vengono riscontrati i seguenti elementi di valorizzazione:

- Vicinanza al centro del paese

Considerata la forma di mercato come concorrenza perfetta limitata dalla fase di recessione del mercato immobiliare si ritiene la domanda costituita da possibili investitori che volessero trasferire la propria azienda. L'offerta è costituita da privati che disinvestono per trasferimento , mobilità , cessioni d'uso, necessità di liquidità. Si ritiene inoltre che l'attuale valore di mercato dell'immobile staggito non rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati in quanto considerata la zona si ritengono più adatti destinazione d'uso come commerciale o residenziale. Tuttavia i costi di tale trasformazione non giustificerebbero l'investimento.

2) Lotto 2

Tipologia edilizia dei fabbricati: Unità immobiliare residenziale quadrilocale
Tipologia edilizia unità immobiliari: Unità immobiliari ad uso residenziale

Elementi di criticità e valorizzazione

Vengono riscontrati i seguenti elementi di criticità:

- Necessità di sanatoria
- Limitrofo ad azienda produttiva
-

Vengono riscontrati i seguenti elementi di valorizzazione:

- Buone condizioni generali



Considerata la forma di mercato come concorrenza perfetta limitata dalla fase di recessione del mercato immobiliare si ritiene la domanda costituita da possibili investitori che volessero approfittare dell'attuale fase di mercato per mettere a reddito l'unità immobiliare in locazione fossero in cerca di una prima casa.

L'offerta è costituita da privati che disinvestono per trasferimento , mobilità , cessioni d'uso, necessità di liquidità.

Si ritiene inoltre che 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 in quanto la destinazione d'uso è la più idonea al contesto urbanistico edilizio e non sono riscontrabili margini di trasformazione in grado di massimizzare il valore dell'unità immobiliare staggita.

3) Lotto 3

Tipologia edilizia dei fabbricati: Unità immobiliare residenziale quadrilocale

Tipologia edilizia unità immobiliari: Unità immobiliari ad uso residenziale

Elementi di criticità e valorizzazione

Vengono riscontrati i seguenti elementi di criticità:

- Necessità di sanatoria
- Limitrofo ad azienda produttiva

Vengono riscontrati i seguenti elementi di valorizzazione:

- Buone condizioni generali

Considerata la forma di mercato come concorrenza perfetta limitata dalla fase di recessione del mercato immobiliare si ritiene la domanda costituita da possibili investitori che volessero approfittare dell'attuale fase di mercato per mettere a reddito l'unità immobiliare in locazione fossero in cerca di una prima casa.

L'offerta è costituita da privati che disinvestono per trasferimento , mobilità , cessioni d'uso, necessità di liquidità.

Si ritiene inoltre che 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 in quanto la destinazione d'uso è la più idonea al contesto urbanistico edilizio e non sono riscontrabili margini di trasformazione in grado di massimizzare il valore dell'unità immobiliare staggita.

4) Lotto 4

Tipologia edilizia dei fabbricati: Unità immobiliare residenziale quadrilocale

Tipologia edilizia unità immobiliari: Unità immobiliari ad uso residenziale

Elementi di criticità e valorizzazione

Vengono riscontrati i seguenti elementi di criticità:

- Necessità di sanatoria
- Limitrofo ad azienda produttiva

Vengono riscontrati i seguenti elementi di valorizzazione:

- Buone condizioni generali

Considerata la forma di mercato come concorrenza perfetta limitata dalla fase di recessione del mercato immobiliare si ritiene la domanda costituita da possibili investitori che volessero approfittare dell'attuale fase di mercato per mettere a reddito l'unità immobiliare in locazione fossero in cerca di una prima casa.

L'offerta è costituita da privati che disinvestono per trasferimento , mobilità , cessioni d'uso, necessità di liquidità.

Si ritiene inoltre che 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 in quanto la destinazione d'uso è la più idonea al contesto urbanistico edilizio e non sono riscontrabili margini di trasformazione in grado di massimizzare il valore dell'unità immobiliare staggita.



5) Lotto 5

Tipologia edilizia dei fabbricati: Unità immobiliare residenziale quadrilocale

Tipologia edilizia unità immobiliari: Unità immobiliari ad uso residenziale

Elementi di criticità e valorizzazione

Vengono riscontrati i seguenti elementi di criticità:

- Necessità di sanatoria
- Limitrofo ad azienda produttiva

Vengono riscontrati i seguenti elementi di valorizzazione:

- Buone condizioni generali

Considerata la forma di mercato come concorrenza perfetta limitata dalla fase di recessione del mercato immobiliare si ritiene la domanda costituita da possibili investitori che volessero approfittare dell'attuale fase di mercato per mettere a reddito l'unità immobiliare in locazione fossero in cerca di una prima casa.

L'offerta è costituita da privati che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessioni d'uso, necessità di liquidità.

Si ritiene inoltre che 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 in quanto la destinazione d'uso è la più idonea al contesto urbanistico edilizio e non sono riscontrabili margini di trasformazione in grado di massimizzare il valore dell'unità immobiliare staggita.

6) Lotto 6

Tipologia edilizia dei fabbricati: Unità immobiliare commerciale – due vani

Tipologia edilizia unità immobiliari: Unità immobiliari ad uso commerciale

Elementi di criticità e valorizzazione

Vengono riscontrati i seguenti elementi di criticità:

- Necessità di rifacimento tramezze
- Scarsa condizione finiture

Vengono riscontrati i seguenti elementi di valorizzazione:

- Destinazione d'uso commerciale

Considerata la forma di mercato come concorrenza perfetta limitata dalla fase di recessione del mercato immobiliare si ritiene la domanda costituita da possibili investitori che volessero approfittare dell'attuale fase di mercato per mettere a reddito l'unità immobiliare in locazione o desiderassero aprire un'attività commerciale.

L'offerta è costituita da privati che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessioni d'uso, necessità di liquidità.

Si ritiene inoltre che 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 in quanto la destinazione d'uso è la più idonea al contesto urbanistico edilizio e non sono riscontrabili margini di trasformazione in grado di massimizzare il valore dell'unità immobiliare staggita. Un'alternativa da valutarsi è il cambio di destinazione d'uso in autorimessa.

7) Lotto 7

Tipologia edilizia dei fabbricati: Unità immobiliare commerciale – due vani

Tipologia edilizia unità immobiliari: Unità immobiliari ad uso commerciale

Elementi di criticità e valorizzazione

Vengono riscontrati i seguenti elementi di criticità:

- Necessità di rifacimento tramezze
- Scarsa condizione finiture



Vengono riscontrati i seguenti elementi di valorizzazione:

- Destinazione d'uso commerciale

Considerata la forma di mercato come concorrenza perfetta limitata dalla fase di recessione del mercato immobiliare si ritiene la domanda costituita da possibili investitori che volessero approfittare dell'attuale fase di mercato per mettere a reddito l'unità immobiliare in locazione o desiderassero aprire un'attività commerciale.

L'offerta è costituita da privati che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessioni d'uso, necessità di liquidità.

Si ritiene inoltre che 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 in quanto la destinazione d'uso è la più idonea al contesto urbanistico edilizio e non sono riscontrabili margini di trasformazione in grado di massimizzare il valore dell'unità immobiliare staggita. Un'alternativa da valutarsi è il cambio di destinazione d'uso in autorimessa.

8) Lotto 8

Tipologia edilizia dei fabbricati: Unità immobiliare residenziale quadrilocale

Tipologia edilizia unità immobiliari: Unità immobiliari ad uso residenziale

Elementi di criticità e valorizzazione

Vengono riscontrati i seguenti elementi di criticità:

- Necessità di aggiornamento catastale

Vengono riscontrati i seguenti elementi di valorizzazione:

- Buone condizioni generali

9) Lotto 9

Tipologia edilizia dei fabbricati: Unità immobiliare residenziale quadrilocale

Tipologia edilizia unità immobiliari: Unità immobiliari ad uso residenziale

Elementi di criticità e valorizzazione

Vengono riscontrati i seguenti elementi di criticità:

- Necessità di aggiornamento catastale

Vengono riscontrati i seguenti elementi di valorizzazione:

- Buone condizioni generali

Considerata la forma di mercato come concorrenza perfetta limitata dalla fase di recessione del mercato immobiliare si ritiene la domanda costituita da possibili investitori che volessero approfittare dell'attuale fase di mercato per mettere a reddito l'unità immobiliare in locazione fossero in cerca di una prima casa.

L'offerta è costituita da privati che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessioni d'uso, necessità di liquidità.

Si ritiene inoltre che 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 in quanto la destinazione d'uso è la più idonea al contesto urbanistico edilizio e non sono riscontrabili margini di trasformazione in grado di massimizzare il valore dell'unità immobiliare staggita.

10) Lotto 10

Tipologia edilizia dei fabbricati: Unità immobiliare residenziale quadrilocale

Tipologia edilizia unità immobiliari: Unità immobiliari ad uso residenziale

Elementi di criticità e valorizzazione



Vengono riscontrati i seguenti elementi di criticità:

- Necessità di sanatoria

Vengono riscontrati i seguenti elementi di valorizzazione:

- Buone condizioni generali

Considerata la forma di mercato come concorrenza perfetta limitata dalla fase di recessione del mercato immobiliare si ritiene la domanda costituita da possibili investitori che volessero approfittare dell'attuale fase di mercato per mettere a reddito l'unità immobiliare in locazione fossero in cerca di una prima casa.

L'offerta è costituita da privati che disinvestono per trasferimento , mobilità , cessioni d'uso, necessità di liquidità.

Si ritiene inoltre che 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 in quanto la destinazione d'uso è la più idonea al contesto urbanistico edilizio e non sono riscontrabili margini di trasformazione in grado di massimizzare il valore dell'unità immobiliare staggita.

11) Lotto 11

Tipologia edilizia dei fabbricati: Unità immobiliare residenziale quadrilocale

Tipologia edilizia unità immobiliari: Unità immobiliari ad uso residenziale

Elementi di criticità e valorizzazione

Vengono riscontrati i seguenti elementi di criticità:

- Necessità di sanatoria

Vengono riscontrati i seguenti elementi di valorizzazione:

- Buone condizioni generali

Considerata la forma di mercato come concorrenza perfetta limitata dalla fase di recessione del mercato immobiliare si ritiene la domanda costituita da possibili investitori che volessero approfittare dell'attuale fase di mercato per mettere a reddito l'unità immobiliare in locazione fossero in cerca di una prima casa.

L'offerta è costituita da privati che disinvestono per trasferimento , mobilità , cessioni d'uso, necessità di liquidità.

Si ritiene inoltre che 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 in quanto la destinazione d'uso è la più idonea al contesto urbanistico edilizio e non sono riscontrabili margini di trasformazione in grado di massimizzare il valore dell'unità immobiliare staggita.

12) Lotto 12

Tipologia edilizia dei fabbricati: Unità immobiliare residenziale cielo terra due piani, con sottotetto e locale seminterrato

Tipologia edilizia unità immobiliari: Unità immobiliari ad uso residenziale

Elementi di criticità e valorizzazione

Vengono riscontrati i seguenti elementi di criticità:

- Necessità di sanatoria

Vengono riscontrati i seguenti elementi di valorizzazione:

- Unità cielo terra sita in centro storico



Considerata la forma di mercato come concorrenza perfetta limitata dalla fase di recessione del mercato immobiliare si ritiene la domanda costituita da possibili investitori che volessero approfittare dell'attuale fase di mercato per mettere a reddito l'unità immobiliare in locazione fossero in cerca di una prima casa.

L'offerta è costituita da privati che disinvestono per trasferimento , mobilità , cessioni d'uso, necessità di liquidità.

Si ritiene inoltre che 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 in quanto la destinazione d'uso è la più idonea al contesto urbanistico edilizio e non sono riscontrabili margini di trasformazione in grado di massimizzare il valore dell'unità immobiliare staggita.

13) Lotto 13

Tipologia edilizia del fabbricati: Unità immobiliare adibita a deposito

Tipologia edilizia unità immobiliari: Unità immobiliari ad uso magazzino

Elementi di criticità e valorizzazione

Vengono riscontrati i seguenti elementi di criticità:

- Rivedere finiture interno

Vengono riscontrati i seguenti elementi di valorizzazione:

- Sito in centro storico

Considerata la forma di mercato come concorrenza perfetta limitata dalla fase di recessione del mercato immobiliare si ritiene la domanda costituita da possibili investitori che volessero approfittare dell'attuale fase di mercato per mettere a reddito l'unità immobiliare in locazione fossero in cerca di una prima casa.

L'offerta è costituita da privati che disinvestono per trasferimento , mobilità , cessioni d'uso, necessità di liquidità.

Si ritiene inoltre che 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 in quanto la destinazione d'uso è la più idonea al contesto urbanistico edilizio e non sono riscontrabili margini di trasformazione in grado di massimizzare il valore dell'unità immobiliare staggita.

Osservazioni circa la metodologia applicata

Per la presente perizia di stima è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo con coefficienti di differenziazione, di seguito descritto.

Si ritiene questa tipologia di analisi la più corretta per il caso in oggetto.

La situazione attuale di crisi del mercato immobiliare ed economica generale porta a non ritenere del tutto attendibili i dati delle compravendite recentemente effettuate poiché condizionati da valori soggettivi e contingenti, nonché dal fatto che le cifre esposte in sede notarile siano talvolta parziali o mendaci.

- Valutazione fattori qualitativi e coefficienti di valorizzazione

Lotto 1

- *Ubicazione, Inquadramento urbanistico e socio economico* : Prossimità del centro di un paese di dimensioni medio piccolo.
- *Stato amministrativo, edilizio, rispondenza catastale , urbanistica ed edilizia:* Vedasi paragrafo E
- *Consistenza:* mq. 1.095,88
- *Accessibilità:* Buona
- *Contesto:* Considerati gli elementi di criticità e valorizzazione il contesto viene valutato come elemento positivo
- *Tipologia edilizia:* Unità produttiva Catasto D/7
- *Destinazione d'uso:* Produttiva (coerente con HBU)
- *Età dell'immobile* : Catasto 1985
- *Vetustà:* Non utilizzato.



- *Piano* : Terra - seminterrato
- *Conservazione e manutenzione dell'unità abitativa e delle parti comuni*: Ottime
- *Dotazioni impiantistiche*: Sufficienti
- *Livello e condizione delle finiture*: Sufficienti.

Lotti 2-3-4-5

- *Ubicazione, Inquadramento urbanistico e socio economico* : Prossimità del centro di un paese di dimensioni medio piccolo.
- *Stato amministrativo, edilizio, rispondenza catastale ,urbanistica ed edilizia*: Vedasi paragrafo E
- *Consistenza*: mq. 142-133-157-112
- *Accessibilità*: Buona
- *Contesto*: Considerati gli elementi di criticità e valorizzazione il contesto viene valutato come elemento di criticità
- *Tipologia edilizia*: Abitazione catasto A2
- *Destinazione d'uso*: Residenziale (coerente con HBU)
- *Età dell'immobile* : Accatasto nel 1996
- *Vetustà*: Non utilizzato.
- *Piano* : primo -secondo- primo secondo
- *Conservazione e manutenzione dell'unità abitativa e delle parti comuni*: Ottime
- *Dotazioni impiantistiche*: Buone
- *Livello e condizione delle finiture*: Ristrutturato recentemente.

Lotti 6-7

- *Ubicazione, Inquadramento urbanistico e socio economico* : Prossimità del centro di un paese di dimensioni medio piccolo.
- *Stato amministrativo, edilizio, rispondenza catastale ,urbanistica ed edilizia*: Vedasi paragrafo E
- *Consistenza*: mq. 39 -49
- *Accessibilità*: Buona
- *Contesto*: Considerati gli elementi di criticità e valorizzazione il contesto viene valutato come elemento neutro
- *Tipologia edilizia*: Bottega catasto C/1
- *Destinazione d'uso*: Commerciale (coerente con HBU)
- *Età dell'immobile* : Accatastato nel 1964
- *Vetustà*: Non utilizzato.
- *Piano* : Terra
- *Conservazione e manutenzione dell'unità abitativa e delle parti comuni*: Da rivedere finiture interne
- *Dotazioni impiantistiche*: Sufficienti
- *Livello e condizione delle finiture*: Da rivedere finiture interne

Lotti 8-9-10-11

- *Ubicazione, Inquadramento urbanistico e socio economico* : Prossimità del centro di un paese di dimensioni medio piccolo. Zona PGT –
- *Stato amministrativo, edilizio, rispondenza catastale ,urbanistica ed edilizia*: Vedasi paragrafo E
- *Consistenza*: mq. 184-184-177-143
- *Accessibilità*: Buona
- *Contesto*: Considerati gli elementi di criticità e valorizzazione il contesto viene valutato come elemento positivo
- *Tipologia edilizia*: A2
- *Destinazione d'uso*: Residenziale (coerente con HBU)
- *Età dell'immobile* : (8-9) Accatastato nel 1964 (10-11) Accatastato nel 1996.
- *Vetustà*: Non utilizzato.
- *Piano* : Rialzato- interrato , Primo – interrato , Secondo – interrato, Sottotetto - interrato
- *Conservazione e manutenzione dell'unità abitativa e delle parti comuni*: Ottime (9-10-11) – In fase di ristrutturazione (8).
- *Dotazioni impiantistiche*: Buone
- *Livello e condizione delle finiture*: Ristrutturato recentemente (9-10-11) In fase di ristrutturazione (8).



Lotto 12

- *Ubicazione, Inquadramento urbanistico e socio economico* : In centro di un paese di dimensioni medio piccolo.
- *Stato amministrativo, edilizio, rispondenza catastale, urbanistica ed edilizia*: Vedasi paragrafo E
- *Consistenza*: mq. 173
- *Accessibilità*: Buona
- *Contesto*: Considerati gli elementi di criticità e valorizzazione il contesto viene valutato come elemento positivo
- *Tipologia edilizia*: Residenziale Catasto A/6
- *Destinazione d'uso*: Residenziale (coerente con HBU)
- *Età dell'immobile* : Accatastato nel 1939 – ristrutturazioni 1973-1995
- *Vetustà*: Non utilizzato.
- *Piano* : Seminterrato – Rialzato- Primo - Sottotetto
- *Conservazione e manutenzione dell'unità abitativa e delle parti comuni*: Discrete
- *Dotazioni impiantistiche*: Discrete
- *Livello e condizione delle finiture*: Discrete

Lotto 13

- *Ubicazione, Inquadramento urbanistico e socio economico* : In centro di un paese di dimensioni medio piccolo.
- *Stato amministrativo, edilizio, rispondenza catastale, urbanistica ed edilizia*: Vedasi paragrafo E
- *Consistenza*: mq. 30
- *Accessibilità*: Buona
- *Contesto*: Considerati gli elementi di criticità e valorizzazione il contesto viene valutato come elemento positivo
- *Tipologia edilizia*:
- *Destinazione d'uso*: Residenziale (coerente con HBU)
- *Età dell'immobile* : Antecedente 1939
- *Vetustà*: Non utilizzato.
- *Pian* : Terra
- *Conservazione e manutenzione dell'unità abitativa e delle parti comuni*: Sufficienti
- *Dotazioni impiantistiche*: Sufficienti
- *Livello e condizione delle finiture*: Sufficienti

- Determinazione del prezzo di mercato

Fonte: Come principale elemento di confronto è stato utilizzata la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio con ricerca effettuata al 12/10/2020 e riferita al II semestre 2019 ed un monitoraggio generale relativo alle diverse proposte di vendita di privati ed agenzie immobiliari. Comune di Agnosine e Comune di Odolo.

Lotto 1

Fonte	Caratteristiche	Prezzo minimo	Prezzo massimo	Prezzo utilizzato
Agenzia delle Entrate	-Riferito alla specifica zona in cui ricade l'immobile Condizione normale	Capannoni industriali 425,00 Condizione normale	Capannoni industriali 480,00 Condizione normale	Prezzo utilizzato 450,00

Considerati tutti i fattori qualitativi ed i coefficienti di valorizzazione e vulnerabilità, verificate le richieste medie del mercato immobiliare per unità immobiliari simili ricadenti nella stessa zona dell'immobile staggito, si ritiene opportuno l'utilizzo del prezzo minimo fornito dall'Agenzia delle Entrate.

In base a quanto sopra il viene utilizzato come valore per la presente stima:



Euro 450,00 al mq

Calcolo superficie commerciabile dell'edificio

Caratteristiche	Superficie mq
Superfici	1095,88

450,00 € X 1095,88 mq = 302.383,00 € da dedurre 500,0 € per ripristino parete non eseguita

Il valore finale dell'immobile è da considerarsi: € 493.146,00

Valore base d'asta compresa sanatoria , agibilità : € 485.000,00

Lotto 2-3-4-5

Fonte	Caratteristiche	Prezzo minimo	Prezzo massimo	Prezzo utilizzato
Agenzia delle Entrate	-Riferito alla specifica zona in cui ricade l'immobile Condizione normale	Abitazioni residenziali 750,00 Condizione normale	Abitazioni residenziali 950,00 Condizione normale	Prezzo utilizzato 850,00

Considerati tutti i fattori qualitativi ed i coefficienti di valorizzazione e vulnerabilità, verificate le richieste medie del mercato immobiliare per unità immobiliari simili ricadenti nella stessa zona dell'immobile staggito, si ritiene opportuno l'utilizzo del prezzo minimo fornito dall'Agenzia delle Entrate.

In base a quanto sopra il viene utilizzato come valore per la presente stima:

Euro 850,00 al mq

Lotto 2

Caratteristiche	Superficie mq
Superfici	142,00

850,00 € X 142,00 mq = 120.700,00 €

Valore base d'asta compresa sanatoria, agibilità € 115.000,00

Lotto 3

Caratteristiche	Superficie mq
Superfici	133,00

850,00 € X 133,00 mq = 113.050,00 €

Valore base d'asta compresa sanatoria, agibilità ed aggiornamento catastale: € 107.000,00

Lotto 4



Caratteristiche	Superficie mq
Superfici	157,00

850,00 € X 157,00 mq =133.450,00 €

Valore base d'asta compresa sanatoria, agibilità ed aggiornamento catastale: € 128.000,00

Lotto 5

Caratteristiche	Superficie mq
Superfici	112,00

850,00 € X 112,00 mq =95.200,00 €

Valore base d'asta compresa sanatoria , agibilità ed aggiornamento catastale: € 90.000,00

Lotto 6-7

Fonte	Caratteristiche	Prezzo minimo	Prezzo massimo	Prezzo utilizzato
Agenzia delle Entrate	-Riferito alla specifica zona in cui ricade l'immobile Condizione normale	Commerciale 750,00	Commerciale 950,00	Prezzo utilizzato 600,00
		Condizione normale Magazzino 375,00	Condizione normale Magazzino 450,00	
		Condizione normale	Condizione normale	

Considerati tutti i fattori qualitativi ed i coefficienti di valorizzazione e vulnerabilità, verificate le richieste medie del mercato immobiliare per unità immobiliari simili ricadenti nella stessa zona dell'immobile staggito, si ritiene opportuno l'utilizzo del prezzo minimo fornito dall'Agenzia delle Entrate.

Valutato che la destinazione d'uso è a bottega , ma l'utilizzo odierno è a magazzino, le condizioni delle unità immobiliari necessiterebbero di intervento edilizio il prezzo utilizzato per la stima è 600,00 €/mq.

Lotto 6

Caratteristiche	Superficie mq
Superfici	39,00

600,00 € X 39,00 mq =23.400,00 €

Valore base d'asta compresa esecuzione tramezze : € 21.000,00

Lotto 7

Caratteristiche	Superficie mq
Superfici	49,00

600,00 € X 49,00 mq =29.400,00 €



Valore base d'asta compresa esecuzione tramezze : € 27.000,00

Lotto 8-9-10-11

Fonte	Caratteristiche	Prezzo minimo	Prezzo massimo	Prezzo utilizzato
Agenzia delle Entrate	-Riferito alla specifica zona in cui ricade l'immobile Condizione normale	Abitazioni residenziali 750,00 Condizione normale	Abitazioni residenziali 950,00 Condizione normale	Prezzo utilizzato 850,00

Considerati tutti i fattori qualitativi ed i coefficienti di valorizzazione e vulnerabilità, verificate le richieste medie del mercato immobiliare per unità immobiliari simili ricadenti nella stessa zona dell'immobile staggito, si ritiene opportuno l'utilizzo del prezzo minimo fornito dall'Agenzia delle Entrate.

In base a quanto sopra il viene utilizzato come valore per la presente stima:

Euro 850,00 al mq

Lotto 8

Caratteristiche	Superficie mq
Superfici	184,00

850,00 € X 184,00 mq = 156.400,00 €

Valore base d'asta compreso aggiornamento catastale, agibilità e stato rustico dell'edificio: € 130.000,00

Lotto 9

Caratteristiche	Superficie mq
Superfici	184,00

850,00 € X 184,00 mq = 156.400,00 €

Valore base d'asta compreso aggiornamento catastale , agibilità: € 153.000,00

Lotto 10

Caratteristiche	Superficie mq
Superfici	177,00

850,00 € X 177,00 mq =150.450,00 €

Valore base d'asta compresa sanatoria, agibilità : € 145.000,00



Lotto 11

Caratteristiche	Superficie mq
Superfici	143,00

850,00 € X 143,00 mq =121.450,00 €

Valore base d'asta compresa sanatoria , agibilità: € 115.000,00

Lotto 12

Fonte	Caratteristiche	Prezzo minimo	Prezzo massimo	Prezzo utilizzato
Agenzia delle Entrate	-Riferito alla specifica zona in cui ricade l'immobile Condizione normale	Abitazioni residenziali 760,00 Condizione normale	Abitazioni residenziali 1.050,00 Condizione normale	Prezzo utilizzato 900,00

Considerati tutti i fattori qualitativi ed i coefficienti di valorizzazione e vulnerabilità, verificate le richieste medie del mercato immobiliare per unità immobiliari simili ricadenti nella stessa zona dell'immobile staggito, si ritiene opportuno l'utilizzo del prezzo minimo fornito dall'Agenzia delle Entrate.

In base a quanto sopra il viene utilizzato come valore per la presente stima:

Euro 900,00 al mq

Lotto 12

Caratteristiche	Superficie mq
Superfici	173,00

900,00 € X 173,00 mq = 155.700,00 €

Valore base d'asta compresa sanatoria ed aggiornamento catastale: € 150.000,00

Lotto 13

Fonte	Caratteristiche	Prezzo minimo	Prezzo massimo	Prezzo utilizzato
Agenzia delle Entrate	-Riferito alla specifica zona in cui ricade l'immobile Condizione normale	Condizione normale Magazzino 450,00 Condizione normale	Condizione normale Magazzino 600,00 Condizione normale	Prezzo utilizzato 400,00

Considerati tutti i fattori qualitativi ed i coefficienti di valorizzazione e vulnerabilità, verificate le richieste medie del mercato immobiliare per unità immobiliari simili ricadenti nella stessa zona dell'immobile staggito, si ritiene opportuno l'utilizzo del prezzo minimo fornito dall'Agenzia delle Entrate.

In base a quanto sopra il viene utilizzato come valore per la presente stima:

Euro 450,00 al mq



Lotto 13

Caratteristiche	Superficie mq
Superfici	30,00

450,00 € X 30,00 mq = 13.500,00 €

Valore base d'asta: € 12.500,00

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Dott.Arch.Daniele Serino

Iscritto all'Ordine/Albo: degli Architetti di Brescia °2597

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

Timbro e firma _____

Data rapporto valutazione: 12/010/2020



