

# 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. 345/2021

Giudice delegato: **Dr.ssa Liana Zaccara**

**Anagrafica**

Creditore precedente:

Rappresentato dall'Avvocato

Esecutato:

Esperto incaricato:

Geometra Campana Gabriele

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia nr. 5858



Timbro e firma \_\_\_\_\_



## **Date**

Nomina dell'esperto:	07/09/2021
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	28/09/2021
Data della consegna del rapporto di valutazione:	01/04/2022
Richiesta proroga consegna elaborati peritali:	17/01/2022
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	03/05/2022

## **Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia	vedi da pagina 81
Conformità catastale	vedi da pagina 91
Conformità titolarità	vedi pagina 97/98

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

Immobile occupato	vedi da pagina 98
Spese condominiali arretrate	▪ No <input type="checkbox"/> Si    se Si vedi pagina _____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	vedi pagina 103/104
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	vedi pagina 104



## **Identificazione dei lotti**

### **LOTTO NR. 1 di 18**

Descrizione sintetica: centro estetico – reception albergo – bar con relativo portico ed aree esclusive

Ubicazione: via Calvisano n° 45 – Isorella (BS)

Identificativi catastali: Comune censuario di Isorella (BS)  
Foglio NCT/5, particella 23, subalterno 9

Quota di proprietà: piena proprietà della società eseguita per la quota 1/1

Diritto di proprietà: pieno diritto reale di godimento

Divisibilità dell'immobile: bene non divisibile

Più probabile valore in libero mercato : € 435.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : € 369.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :  
dalle informazioni assunte dagli addetti del settore, si rileva (alla data della stima) una situazione di recessione/stagnazione del ciclo immobiliare che ne limiti l'immediata commerciabilità (nel breve periodo).

### **LOTTO NR. 2 di 18**

Descrizione sintetica: abitazione ora adibita a camere di albergo con relativa corte a piano terra e appartamento al piano primo

Ubicazione: via Calvisano n° 45 – Isorella (BS)

Identificativi catastali: Comune censuario di Isorella (BS)  
Foglio NCT/5, particella 23, subalterno 8

Quota di proprietà: piena proprietà della società eseguita per la quota 1/1

Diritto di proprietà: pieno diritto reale di godimento

Divisibilità dell'immobile: bene non divisibile

Più probabile valore in libero mercato : € 118.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : € 100.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :  
dalle informazioni assunte dagli addetti del settore, si rileva (alla data della stima) una situazione di recessione/stagnazione del ciclo immobiliare che ne limiti l'immediata commerciabilità (nel breve periodo).



### LOTTO NR. 3 di 18

Descrizione sintetica: appartamento residenziale sviluppata a piano primo e secondo

Ubicazione: via Calvisano n° 45 – Isorella (BS)

Identificativi catastali: Comune censuario di Isorella (BS)  
Foglio NCT/5, particella 23, subalterno 13

Quota di proprietà: piena proprietà della società eseguita per la quota 1/1

Diritto di proprietà: pieno diritto reale di godimento

Divisibilità dell'immobile: bene non divisibile

Più probabile valore in libero mercato : € 81.500,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : € 69.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :  
dalle informazioni assunte dagli addetti del settore, si rileva (alla data della stima) una situazione di recessione/stagnazione del ciclo immobiliare che ne limiti l'immediata commerciabilità (nel breve periodo).

### LOTTO NR. 4 di 18

Descrizione sintetica: appartamento residenziale sviluppata a piano primo e secondo

Ubicazione: via Calvisano n° 45 – Isorella (BS)

Identificativi catastali: Comune censuario di Isorella (BS)  
Foglio NCT/5, particella 23, subalterno 14

Quota di proprietà: piena proprietà della società eseguita per la quota 1/1

Diritto di proprietà: pieno diritto reale di godimento

Divisibilità dell'immobile: bene non divisibile

Più probabile valore in libero mercato : € 80.500,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : € 68.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :  
dalle informazioni assunte dagli addetti del settore, si rileva (alla data della stima) una situazione di recessione/stagnazione del ciclo immobiliare che ne limiti l'immediata commerciabilità (nel breve periodo).

### LOTTO NR. 5 di 18

Descrizione sintetica: appartamento residenziale sviluppata a piano primo e secondo

Ubicazione: via Calvisano n° 45 – Isorella (BS)



Identificativi catastali: Comune censuario di Isorella (BS)  
Foglio NCT/5, particella 23, subalterno 15

Quota di proprietà: piena proprietà della società esecutata per la quota 1/1

Diritto di proprietà: pieno diritto reale di godimento

Divisibilità dell'immobile: bene non divisibile

Più probabile valore in libero mercato : € 81.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : € 68.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :  
dalle informazioni assunte dagli addetti del settore, si rileva (alla data della stima) una situazione di recessione/stagnazione del ciclo immobiliare che ne limiti l'immediata commerciabilità (nel breve periodo).

#### LOTTO NR. 6 di 18

Descrizione sintetica: appartamento residenziale sviluppata a piano primo e secondo

Ubicazione: via Calvisano n° 45 – Isorella (BS)

Identificativi catastali: Comune censuario di Isorella (BS)  
Foglio NCT/5, particella 23, subalterno 16

Quota di proprietà: piena proprietà della società esecutata per la quota 1/1

Diritto di proprietà: pieno diritto reale di godimento

Divisibilità dell'immobile: bene non divisibile

Più probabile valore in libero mercato : € 81.500,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : € 69.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :  
dalle informazioni assunte dagli addetti del settore, si rileva (alla data della stima) una situazione di recessione/stagnazione del ciclo immobiliare che ne limiti l'immediata commerciabilità (nel breve periodo).

#### LOTTO NR. 7 di 18

Descrizione sintetica: appartamento residenziale sviluppata a piano primo e secondo

Ubicazione: via Calvisano n° 45 – Isorella (BS)

Identificativi catastali: Comune censuario di Isorella (BS)  
Foglio NCT/5, particella 23, subalterno 17

Quota di proprietà: piena proprietà della società esecutata per la quota 1/1

Diritto di proprietà: pieno diritto reale di godimento



Divisibilità dell'immobile: bene non divisibile

Più probabile valore in libero mercato : € 83.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : € 70.500,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :  
dalle informazioni assunte dagli addetti del settore, si rileva (alla data della stima) una situazione di recessione/stagnazione del ciclo immobiliare che ne limiti l'immediata commerciabilità (nel breve periodo).

### LOTTO NR. 8 di 18

Descrizione sintetica: autorimessa a piano terra

Ubicazione: via Calvisano n° 45 – Isorella (BS)

Identificativi catastali: Comune censuario di Isorella (BS)  
Foglio NCT/5, particella 23, subalterno 23

Quota di proprietà: piena proprietà della società eseguita per la quota 1/1

Diritto di proprietà: pieno diritto reale di godimento

Divisibilità dell'immobile: bene non divisibile

Più probabile valore in libero mercato : € 9.300,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : € 7.900,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :  
dalle informazioni assunte dagli addetti del settore, si rileva (alla data della stima) una situazione di recessione/stagnazione del ciclo immobiliare che ne limiti l'immediata commerciabilità (nel breve periodo).

### LOTTO NR. 9 di 18

Descrizione sintetica: autorimessa a piano terra

Ubicazione: via Calvisano n° 45 – Isorella (BS)

Identificativi catastali: Comune censuario di Isorella (BS)  
Foglio NCT/5, particella 362, subalterno 2

Quota di proprietà: piena proprietà della società eseguita per la quota 1/1

Diritto di proprietà: pieno diritto reale di godimento

Divisibilità dell'immobile: bene non divisibile

Più probabile valore in libero mercato : € 8.700,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : € 7.300,00



"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :  
dalle informazioni assunte dagli addetti del settore, si rileva (alla data della stima) una situazione di recessione/stagnazione del ciclo immobiliare che ne limiti l'immediata commerciabilità (nel breve periodo).

**LOTTO NR. 10** di 18

Descrizione sintetica: autorimessa a piano terra  
Ubicazione: via Calvisano n° 45 – Isorella (BS)  
Identificativi catastali: Comune censuario di Isorella (BS)  
Foglio NCT/5, particella 362, subalterno 3  
Quota di proprietà: piena proprietà della società eseguita per la quota 1/1  
Diritto di proprietà: pieno diritto reale di godimento  
Divisibilità dell'immobile: bene non divisibile

Più probabile valore in libero mercato : € 8.400,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : € 7.100,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :  
dalle informazioni assunte dagli addetti del settore, si rileva (alla data della stima) una situazione di recessione/stagnazione del ciclo immobiliare che ne limiti l'immediata commerciabilità (nel breve periodo).

**LOTTO NR. 11** di 18

Descrizione sintetica: autorimessa a piano terra  
Ubicazione: via Calvisano n° 45 – Isorella (BS)  
Identificativi catastali: Comune censuario di Isorella (BS)  
Foglio NCT/5, particella 362, subalterno 4  
Quota di proprietà: piena proprietà della società eseguita per la quota 1/1  
Diritto di proprietà: pieno diritto reale di godimento  
Divisibilità dell'immobile: bene non divisibile

Più probabile valore in libero mercato : € 9.500,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : € 8.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :  
dalle informazioni assunte dagli addetti del settore, si rileva (alla data della stima) una situazione di recessione/stagnazione del ciclo immobiliare che ne limiti l'immediata commerciabilità (nel breve periodo).

**LOTTO NR. 12** di 18

Descrizione sintetica: autorimessa a piano terra



Ubicazione: via Calvisano n° 45 – Isorella (BS)

Identificativi catastali: Comune censuario di Isorella (BS)  
Foglio NCT/5, particella 362, subalterno 5

Quota di proprietà: piena proprietà della società eseguita per la quota 1/1

Diritto di proprietà: pieno diritto reale di godimento

Divisibilità dell'immobile: bene non divisibile

Più probabile valore in libero mercato : € 9.900,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : € 8.400,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :  
dalle informazioni assunte dagli addetti del settore, si rileva (alla data della stima) una situazione di recessione/stagnazione del ciclo immobiliare che ne limiti l'immediata commerciabilità (nel breve periodo).

#### LOTTO NR. 13 di 18

Descrizione sintetica: posto auto scoperto a piano terra

Ubicazione: via Calvisano n° 45 – Isorella (BS)

Identificativi catastali: Comune censuario di Isorella (BS)  
Foglio NCT/5, particella 362, subalterno 6

Quota di proprietà: piena proprietà della società eseguita per la quota 1/1

Diritto di proprietà: pieno diritto reale di godimento

Divisibilità dell'immobile: bene non divisibile

Più probabile valore in libero mercato : € 3.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : € 2.500,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :  
dalle informazioni assunte dagli addetti del settore, si rileva (alla data della stima) una situazione di recessione/stagnazione del ciclo immobiliare che ne limiti l'immediata commerciabilità (nel breve periodo).

#### LOTTO NR. 14 di 18

Descrizione sintetica: posto auto scoperto a piano terra

Ubicazione: via Calvisano n° 45 – Isorella (BS)

Identificativi catastali: Comune censuario di Isorella (BS)  
Foglio NCT/5, particella 362, subalterno 7

Quota di proprietà: piena proprietà della società eseguita per la quota 1/1



Diritto di proprietà: pieno diritto reale di godimento

Divisibilità dell'immobile: bene non divisibile

Più probabile valore in libero mercato : € 3.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : € 2.500,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :  
dalle informazioni assunte dagli addetti del settore, si rileva (alla data della stima) una situazione di recessione/stagnazione del ciclo immobiliare che ne limiti l'immediata commerciabilità (nel breve periodo).

### LOTTO NR. 15 di 18

Descrizione sintetica: area urbana a piano terra

Ubicazione: via Calvisano n° 45 – Isorella (BS)

Identificativi catastali: Comune censuario di Isorella (BS)  
Foglio NCT/5, particella 362, subalterno 9

Quota di proprietà: piena proprietà della società eseguita per la quota 1/1

Diritto di proprietà: pieno diritto reale di godimento

Divisibilità dell'immobile: bene non divisibile

Più probabile valore in libero mercato : € 400,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : € 340,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :  
dalle informazioni assunte dagli addetti del settore, si rileva (alla data della stima) una situazione di recessione/stagnazione del ciclo immobiliare che ne limiti l'immediata commerciabilità (nel breve periodo).

### LOTTO NR. 16 di 18

Descrizione sintetica: area urbana a piano terra

Ubicazione: via Calvisano n° 45 – Isorella (BS)

Identificativi catastali: Comune censuario di Isorella (BS)  
Foglio NCT/5, particella 362, subalterno 8

Quota di proprietà: piena proprietà della società eseguita per la quota 1/1

Diritto di proprietà: pieno diritto reale di godimento

Divisibilità dell'immobile: bene non divisibile

Più probabile valore in libero mercato : € 6.700,00



Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : € 5.600,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :  
dalle informazioni assunte dagli addetti del settore, si rileva (alla data della stima) una situazione di recessione/stagnazione del ciclo immobiliare che ne limiti l'immediata commerciabilità (nel breve periodo).

#### LOTTO NR. 17 di 18

Descrizione sintetica: area urbana a piano terra

Ubicazione: via Calvisano n° 45 – Isorella (BS)

Identificativi catastali: Comune censuario di Isorella (BS)  
Foglio NCT/5, particella 23, subalterno 39

Quota di proprietà: piena proprietà della società esecutata per la quota 1/1

Diritto di proprietà: pieno diritto reale di godimento

Divisibilità dell'immobile: bene non divisibile

Più probabile valore in libero mercato : € 16.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : € 13.600,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :  
dalle informazioni assunte dagli addetti del settore, si rileva (alla data della stima) una situazione di recessione/stagnazione del ciclo immobiliare che ne limiti l'immediata commerciabilità (nel breve periodo).

#### LOTTO NR. 18 di 18

Descrizione sintetica: magazzino/ripostiglio ora 2 unità al rustico composte da 5 stanze ciascuna

Ubicazione: via Cornaleto SNC – Isorella (BS)

Identificativi catastali: Comune censuario di Isorella (BS)  
Foglio NCT/8, particella 69, subalterno 8 *graffata* alla particella 179 sub. 4

Quota di proprietà: piena proprietà della società esecutata per la quota 1/1

Diritto di proprietà: pieno diritto reale di godimento

Divisibilità dell'immobile: bene non divisibile

Più probabile valore in libero mercato : € 62.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : € 49.500,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :  
dalle informazioni assunte dagli addetti del settore, si rileva (alla data della stima) una situazione di recessione/stagnazione del ciclo immobiliare che ne limiti l'immediata commerciabilità (nel breve periodo).



## Indice:

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	12
2.	Inquadramento dell'immobile.....	13
3.	Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione.....	41
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	80
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	80
4.2	Rispondenza catastale.....	89
4.3	Verifica della titolarità.....	97
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	103
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	103
7.	Analisi estimativa.....	104
7.1	– calcolo del valore locativo del bene.....	104
7.2	– calcolo del valore commerciale.....	106
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	111
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	119
10.	ALLEGATI.....	120



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

Di seguito si riporta in ordine cronologico le operazioni svolte per lo svolgimento dell'incarico affidatomi:

- 07 settembre 2021: l'Ill.mo Giudice dell'esecuzione Dr.ssa Liana Zaccara nominava il geom. Campana Gabriele, in qualità di esperto relativamente i beni oggetto di esecuzione;
- 28 settembre 2021: l'Ill.mo Giudice dell'esecuzione Dr.ssa Liana Zaccara conferiva l'incarico di stima al geom. Campana Gabriele;
- 04 ottobre 2021: presso il portale Telematico della Cancelleria del Tribunale al fine di ottenere copia dei documenti presenti nel fascicolo e per verificare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma del C.C.;
- 04 ottobre 2021 e 24 febbraio 2022: ispezione presso l'Agenzia del Territorio di Brescia (catasto – planimetrie e visure);
- 04 e 18 ottobre novembre 2021: Interrogazione presso la Agenzia delle Entrate di Montichiari (Bs) e Brescia2 per verifica esistenza di eventuali contratti di affitto in essere;
- 05 ottobre 2021: richiesta di documentazione ed accesso agli atti presso gli Uffici Comunali di Isorella, mezzo PEC (sett. Tecnico);
- 11 novembre 2021: visione ed estrazione copia atti presso uff. tecnico Comune di Isorella;
- 05 e 16 novembre 2021, 14 gennaio e 30 marzo 2022: sopralluoghi e redazione dei verbali di inizio delle operazioni peritali;
- 31 marzo 2022: ispezione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia telematicamente.

Come da “comunicazione di inizio delle operazioni peritali” e successivo accordo con le parti, il sottoscritto CTU si è presentato presso gli immobili oggetto di pignoramento in via Calvisano n. 45 ad Isorella (BS) il giorno 05 novembre 2021 alle ore 14:00, per l'inizio delle operazioni peritali unitamente ad un collaboratore ed un delegato del custode giudiziario.

Vista l'entità dei beni, e vista l'impossibilità di accedere ad alcuni beni in quanto occupati, il sopralluogo si è svolto in più giornate: 05 e 16 novembre 2021, 14 gennaio e 30 marzo 2022.

Ai sopralluoghi è stato presente

Ho effettuato un rilievo fotografico, misure con distanziometro laser e un controllo formale dei beni confrontandoli con gli elaborati tecnici, al fine di valutare il tipo di fabbricato e definire la regolarità edilizio-urbanistica e catastale.

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

- documentazione di cui all'art. 567 secondo comma del Codice Civile, acquisiti in cancelleria dell'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia;
- visure catastali dei beni in esecuzione;
- concessioni edilizie presso il Comune di Isorella;
- ispezioni ipotecarie sui beni oggetto di esecuzione;
- ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Brescia Montichiari e Chiari.



## 2. Inquadramento dell'immobile

### LOTTO 1 di 18 - ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

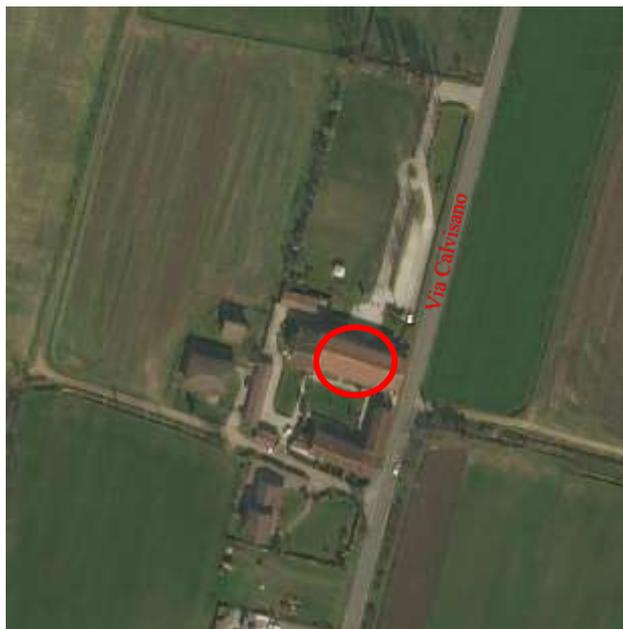
#### Localizzazione

- Provincia: Brescia                      ■ Comune: Isorella  
 Frazione: --                               Località: --                       Condominio: --  
■ Via/Piazza: via Calvisano              ■ Civico n.: 45

#### Zona

- Urbana                       Centrale                      ■ Extra Urbana                      ■ Agricola  
 Semicentrale  
   ■ Periferia                               Industriale  
 Artigianale  
   ■ Residenziale

Mappa geografica: Bing Maps 2022 – Microsoft



#### ■ Destinazione urbanistica dell'immobile

- Residenziale                               Artigianale  
 Direzionale                               Terziario  
 Commerciale                               Sportiva  
■ Turistico-ricettivo                       Agricola  
 Industriale

#### ■ Tipologia immobiliare

- Fabbricato

indicare stato di conservazione:



- Nuovo
- Ristrutturato (2005)
- Seminuovo
- Usato
- Rudere

**■ Tipologia edilizia dei fabbricati**

- Fabbricato storico
- Fabbricato bifamiliare
- Fabbricato singolo
- Fabbricato tipico
- Fabbricato in linea
- Fabbricato a corte
- Fabbricato rurale
- Fabbricato a condominio
- Fabbricato a schiera

**■ Tipologia edilizia unità immobiliari**

- Appartamento
- Posto auto coperto (fabbricato)
- Appartamento (attico)
- Autorimessa
- Appartamento (loft)
- Cantina (Loc. di sgombero)
- Villa
- Altro: centro estetico - reception albergo - bar
- Villino
- Villetta a schiera
- Autorimessa (garage/box)

**■ Caratteristiche generali dell'immobile**

L'unità immobiliare è inserita nella "Cascina Campagnola" oggetto di ristrutturazione fra gli anni 2003 e 2005. Edificio a corte. Strutture portanti preesistenti consolidate, platea in getto di calcestruzzo, solaio a volte e colonne, copertura lignea. Pareti intonacate al civile, unità termo-autonoma.

- struttura in elevazione:** mattoni/pietra/sassi consolidata
- solai:** in legno con calcestruzzo collaborante
- copertura:** ligneo
- muratura perimetrale:** mattoni/pietra/sassi consolidata
- coibentazione/isolamenti:** non presente
- divisori tra unità:** mattoni/pietra/sassi consolidata
- infissi esterni:** legno con vetro camera e metallo con vetro singolo
- infissi interni:** legno e vetro
- pavimenti e rivestimenti:** piastrella ceramica
- impianto di riscaldamento:** autonomo
- impianto sanitario:** tradizionale
- impianto gas:** a norma rispetto al periodo di realizzazione
- impianto elettrico:** a norma rispetto al periodo di realizzazione
- impianto di climatizzazione:** presente
- altri impianti:** --
- allaccio fognatura:** presente



- fonti rinnovabili: non presenti
- finiture esterne: intonaco tinteggiato
- numero totale piani: n°3 piano fuori terra
- **Dimensione:**
  - piccola
  - media
  - grande
  
- **Caratteri domanda e offerta**
  - lato acquirente
    - privato
    - società
    - cooperativa
    - vendita giudiziaria
  - lato venditore
    - privato
    - società
    - cooperativa
    - vendita giudiziaria
  
- **Forma di mercato**
  - concorrenza monopolistica
  - concorrenza monopolistica ristretta
  - oligopolio
  - monopolio
  - monopolio bilaterale
  
- **Filtering**
  - assente
  - up
  - down
  
- **Fase del mercato immobiliare**
  - recupero
  - espansione
  - contrazione
  - recessione
  
- Altro** --



## LOTTO 2 di 18 - ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

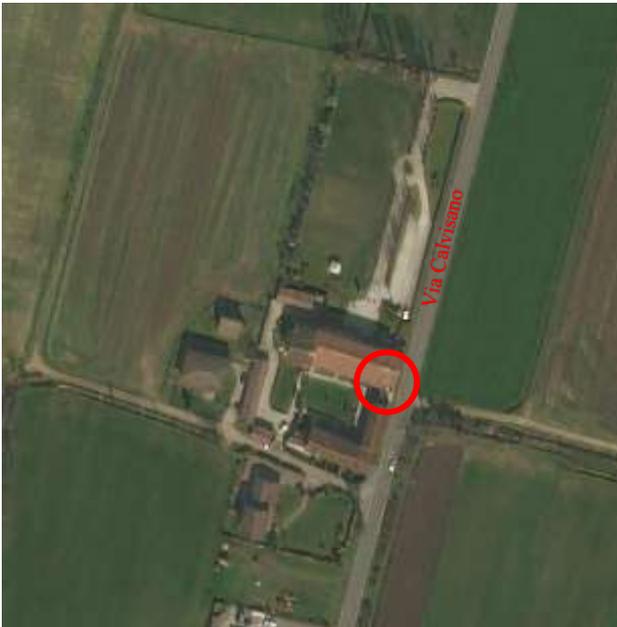
### Localizzazione

- Provincia: Brescia                      ■ Comune: Isorella  
 Frazione: --                               Località: --                               Condominio: --  
■ Via/Piazza: via Calvisano              ■ Civico n.: 45

### Zona

- Urbana                                       Centrale                                      ■ Extra Urbana                              ■ Agricola  
 Semicentrale                               Industriale  
   ■ Periferia                                       Artigianale  
      ■ Residenziale

Mappa geografica: Bing Maps 2022 – Microsoft



### ■ Destinazione urbanistica dell'immobile

- Residenziale                               Artigianale  
 Direzionale                               Terziario  
 Commerciale                               Sportiva  
■ Turistico-ricettivo                       Agricola  
 Industriale

### ■ Tipologia immobiliare

- Fabbricato

indicare stato di conservazione:

- Nuovo  
■ Ristrutturato (2005)  
 Seminuovo  
 Usato



Rudere

■ **Tipologia edilizia dei fabbricati**

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Fabbricato storico   | <input type="checkbox"/> Fabbricato bifamiliare  |
| <input type="checkbox"/> Fabbricato singolo   | <input type="checkbox"/> Fabbricato tipico       |
| <input type="checkbox"/> Fabbricato in linea  | ■ Fabbricato a corte                             |
| ■ Fabbricato rurale                           | <input type="checkbox"/> Fabbricato a condominio |
| <input type="checkbox"/> Fabbricato a schiera |  |

■ **Tipologia edilizia unità immobiliari**

- |  |  |
|--|--|
| ■ Appartamento                                 | <input type="checkbox"/> Autorimessa (garage/box)        |
| <input type="checkbox"/> Appartamento (attico) | <input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato) |
| <input type="checkbox"/> Appartamento (loft)   | <input type="checkbox"/> Autorimessa                     |
| <input type="checkbox"/> Villa                 | <input type="checkbox"/> Cantina (Loc. di sgombero)      |
| <input type="checkbox"/> Villino               | ■ Altro: camere d'albergo                                |
| <input type="checkbox"/> Villetta a schiera    |  |

■ **Caratteristiche generali dell'immobile**

L'unità immobiliare è inserita nella "Cascina Campagnola" oggetto di ristrutturazione fra gli anni 2003 e 2005. Edificio a corte. Strutture portanti preesistenti consolidate, platea in getto di calcestruzzo, solai in legno con calcestruzzo collaborante, copertura lignea. Pareti intonacate al civile, unità termo-autonoma.

- |                                |  |
|--------------------------------|--|
| ■ struttura in elevazione:     | mattoni/pietra/sassi consolidata             |
| ■ solai:                       | in legno con calcestruzzo collaborante       |
| ■ copertura:                   | lignea                                       |
| ■ muratura perimetrale:        | mattoni/pietra/sassi consolidata             |
| ■ coibentazione/isolamenti:    | non presente                                 |
| ■ divisori tra unità:          | mattoni/pietra/sassi consolidata             |
| ■ infissi esterni:             | legno e vetro camera                         |
| ■ infissi interni:             | legno  |
| ■ pavimenti e rivestimenti:    | piastrella ceramica                          |
| ■ impianto di riscaldamento:   | autonomo                                     |
| ■ impianto sanitario:          | tradizionale                                 |
| ■ impianto gas:                | a norma rispetto al periodo di realizzazione |
| ■ impianto elettrico:          | a norma rispetto al periodo di realizzazione |
| ■ impianto di climatizzazione: | presente                                     |
| ■ altri impianti:              | --   |
| ■ allaccio fognatura:          | presente                                     |
| ■ fonti rinnovabili:           | non presenti                                 |
| ■ finiture esterne:            | intonaco tinteggiato                         |
| ■ numero totale piani:         | n°2 piano fuori terra                        |
| ■ <b>Dimensione:</b>           | <input type="checkbox"/> piccola             |
|                                | ■ media                                      |



- grande
- Caratteri domanda e offerta**
  - lato acquirente**
    - privato**
    - società**
    - cooperativa**
    - vendita giudiziaria**
  - lato venditore**
    - privato**
    - società**
    - cooperativa
    - vendita giudiziaria
- Forma di mercato**
  - concorrenza monopolistica
  - concorrenza monopolistica ristretta
  - oligopolio**
  - monopolio
  - monopolio bilaterale
- Filtering**
  - assente**
  - up
  - down
- Fase del mercato immobiliare**
  - recupero
  - espansione
  - contrazione**
  - recessione
- Altro
- 



## LOTTO 3 di 18 - ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO LOTTO 4 di 18

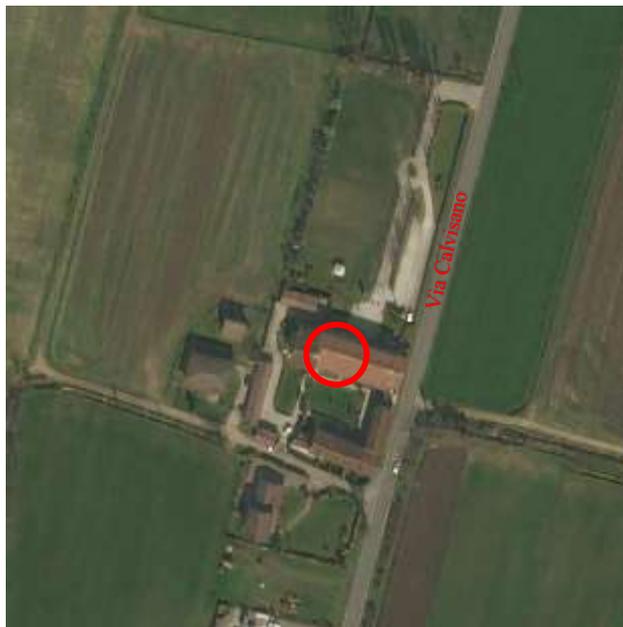
### Localizzazione

- Provincia: Brescia                      ■ Comune: Isorella  
 Frazione: --                       Località: --                       Condominio: --  
■ Via/Piazza: via Calvisano            ■ Civico n.: 45

### Zona

- Urbana                       Centrale                      ■ Extra Urbana                      ■ Agricola  
 Semicentrale  
                                 ■ Periferia                       Industriale  
 Artigianale  
                                 ■ Residenziale

Mappa geografica: Bing Maps 2022 – Microsoft



### ■ Destinazione urbanistica dell'immobile

- Residenziale                       Artigianale  
 Direzionale                       Terziario  
 Commerciale                       Sportiva  
■ Turistico-ricettivo                       Agricola  
 Industriale

### ■ Tipologia immobiliare

- Fabbricato

indicare stato di conservazione:

- Nuovo  
■ Ristrutturato (2005)



- Seminuovo
- Usato
- Rudere

### ■ Tipologia edilizia dei fabbricati

- Fabbricato storico
- Fabbricato singolo
- Fabbricato in linea
- Fabbricato rurale
- Fabbricato a schiera
- Fabbricato bifamiliare
- Fabbricato tipico
- Fabbricato a corte
- Fabbricato a condominio

### ■ Tipologia edilizia unità immobiliari

- Appartamento
- Appartamento (attico)
- Appartamento (loft)
- Villa
- Villino
- Villetta a schiera
- Autorimessa (garage/box)
- Posto auto coperto (fabbricato)
- Autorimessa
- Cantina (Loc. di sgombero)
- Altro:

### ■ Caratteristiche generali dell'immobile

L'unità immobiliare è inserita nella "Cascina Campagnola" oggetto di ristrutturazione fra gli anni 2003 e 2005. Edificio a corte. Strutture portanti preesistenti consolidate, platea in getto di calcestruzzo, solai in legno con calcestruzzo collaborante, copertura lignea. Pareti intonacate al civile, unità termo-autonoma.

- struttura in elevazione: mattoni/pietra/sassi consolidata
- solai: in legno con calcestruzzo collaborante
- copertura: ligneo
- muratura perimetrale: mattoni/pietra/sassi consolidata
- coibentazione/isolamenti: non presente
- divisori tra unità: mattoni/pietra/sassi consolidata
- infissi esterni: legno e vetro camera
- infissi interni: legno
- pavimenti e rivestimenti: piastrella ceramica
- impianto di riscaldamento: autonomo
- impianto sanitario: tradizionale
- impianto gas: a norma rispetto al periodo di realizzazione
- impianto elettrico: a norma rispetto al periodo di realizzazione
- impianto di climatizzazione: presente
- altri impianti: --
- allaccio fognatura: presente
- fonti rinnovabili: non presenti
- finiture esterne: intonaco tinteggiato
- numero totale piani: n°3 piano fuori terra



■ **Dimensione:**

- piccola
- media
- grande

■ **Caratteri domanda e offerta**

■ lato acquirente

- privato
- società
- cooperativa
- vendita giudiziaria

■ lato venditore

- privato
- società
- cooperativa
- vendita giudiziaria

■ **Forma di mercato**

- concorrenza monopolistica
- concorrenza monopolistica ristretta
- oligopolio
- monopolio
- monopolio bilaterale

■ **Filtering**

- assente
- up
- down

■ **Fase del mercato immobiliare**

- recupero
- espansione
- contrazione
- recessione

**Altro**

--



# LOTTO 5 di 18 - ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

## LOTTO 6 di 18

## LOTTO 7 di 18

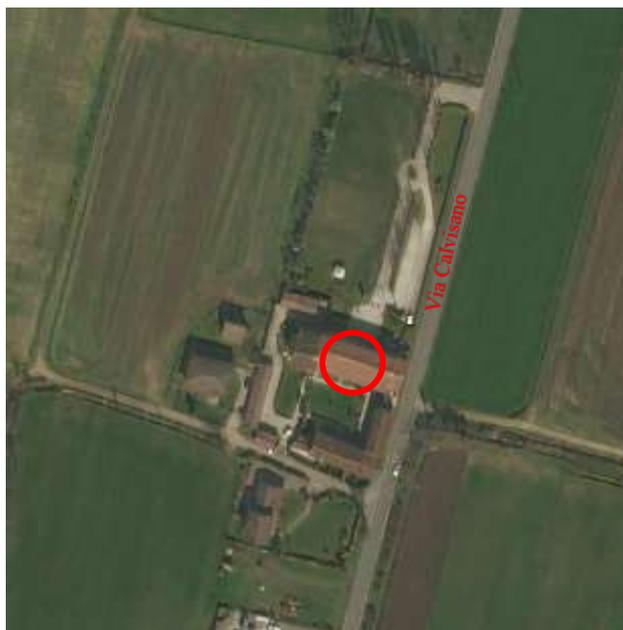
### Localizzazione

- Provincia: Brescia                      ■ Comune: Isorella  
□ Frazione: --                              □ Località: --                      □ Condominio: --  
■ Via/Piazza: via Calvisano            ■ Civico n.: 45

### Zona

- Urbana                      □ Centrale                      ■ Extra Urbana                      ■ Agricola  
   □ Semicentrale                      □ Industriale  
   ■ Periferia                              □ Artigianale  
      ■ Residenziale

### Mappa geografica: Bing Maps 2022 – Microsoft



### ■ Destinazione urbanistica dell'immobile

- Residenziale                              □ Artigianale  
□ Direzionale                              □ Terziario  
□ Commerciale                              □ Sportiva  
■ Turistico-ricettivo                      □ Agricola  
□ Industriale

### ■ Tipologia immobiliare

- Fabbricato

indicare stato di conservazione:

- Nuovo  
■ Ristrutturato (2005)



- Seminuovo
- Usato
- Rudere

■ **Tipologia edilizia dei fabbricati**

- Fabbricato storico
- Fabbricato singolo
- Fabbricato in linea
- Fabbricato rurale
- Fabbricato a schiera
- Fabbricato bifamiliare
- Fabbricato tipico
- Fabbricato a corte
- Fabbricato a condominio

■ **Tipologia edilizia unità immobiliari**

- Appartamento
- Appartamento (attico)
- Appartamento (loft)
- Villa
- Villino
- Villetta a schiera
- Autorimessa (garage/box)
- Posto auto coperto (fabbricato)
- Autorimessa
- Cantina (Loc. di sgombero)
- Altro: camere di albergo

■ **Caratteristiche generali dell'immobile**

L'unità immobiliare è inserita nella "Cascina Campagnola" oggetto di ristrutturazione fra gli anni 2003 e 2005. Edificio a corte. Strutture portanti preesistenti consolidate, platea in getto di calcestruzzo, solai in legno con calcestruzzo collaborante, copertura lignea. Pareti intonacate al civile, unità termo-autonoma.

- struttura in elevazione: mattoni/pietra/sassi consolidata
- solai: in legno con calcestruzzo collaborante
- copertura: ligneo
- muratura perimetrale: mattoni/pietra/sassi consolidata
- coibentazione/isolamenti: non presente
- divisori tra unità: mattoni/pietra/sassi consolidata
- infissi esterni: legno e vetro camera
- infissi interni: legno
- pavimenti e rivestimenti: piastrella ceramica
- impianto di riscaldamento: autonomo
- impianto sanitario: tradizionale
- impianto gas: a norma rispetto al periodo di realizzazione
- impianto elettrico: a norma rispetto al periodo di realizzazione
- impianto di climatizzazione: presente
- altri impianti: --
- allaccio fognatura: presente
- fonti rinnovabili: non presenti
- finiture esterne: intonaco tinteggiato
- numero totale piani: n°3 piano fuori terra
- **Dimensione:** ■ piccola



- media
- grande
  
- **Caratteri domanda e offerta**
  
- lato acquirente
  - privato
  - società
  - cooperativa
  - vendita giudiziaria
  
- lato venditore
  - privato
  - società
  - cooperativa
  - vendita giudiziaria
  
- **Forma di mercato**
- concorrenza monopolistica
- concorrenza monopolistica ristretta
- oligopolio
- monopolio
- monopolio bilaterale
  
- **Filtering**
- assente
- up
- down
  
- **Fase del mercato immobiliare**
- recupero
- espansione
- contrazione
- recessione
  
- Altro**
- 



## LOTTO 8 di 18 - ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

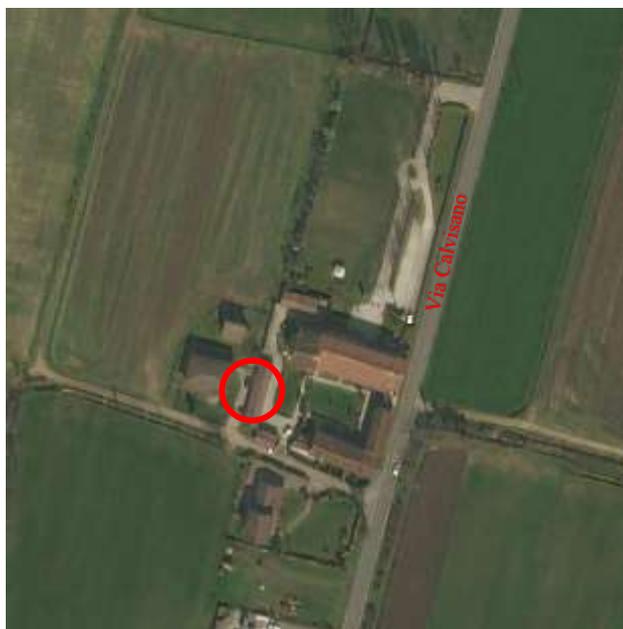
### Localizzazione

- Provincia: Brescia                      ■ Comune: Isorella  
□ Frazione: --                              □ Località: --                              □ Condominio: --  
■ Via/Piazza: via Calvisano            ■ Civico n.: 45

### Zona

- Urbana                              □ Centrale                              ■ Extra Urbana                      ■ Agricola  
   □ Semicentrale                              □ Industriale  
   ■ Periferia                                      □ Artigianale  
      ■ Residenziale

Mappa geografica: Bing Maps 2022 – Microsoft



### ■ Destinazione urbanistica dell'immobile

- Residenziale                              □ Artigianale  
□ Direzionale                              □ Terziario  
□ Commerciale                              □ Sportiva  
■ Turistico-ricettivo                      □ Agricola  
□ Industriale

### ■ Tipologia immobiliare

- Fabbricato

indicare stato di conservazione:

- Nuovo  
■ Ristrutturato – ex-novo (2005)  
□ Seminuovo  
□ Usato



Rudere

■ **Tipologia edilizia dei fabbricati**

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Fabbricato storico               | <input type="checkbox"/> Fabbricato bifamiliare  |
| <input type="checkbox"/> Fabbricato singolo               | <input type="checkbox"/> Fabbricato tipico       |
| ■ <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricato in linea | <input type="checkbox"/> Fabbricato a corte      |
| <input type="checkbox"/> Fabbricato rurale                | <input type="checkbox"/> Fabbricato a condominio |
| <input type="checkbox"/> Fabbricato a schiera             |  |

■ **Tipologia edilizia unità immobiliari**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Appartamento          | <input type="checkbox"/> Autorimessa (garage/box)        |
| <input type="checkbox"/> Appartamento (attico) | <input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato) |
| <input type="checkbox"/> Appartamento (loft)   | ■ <input checked="" type="checkbox"/> Autorimessa        |
| <input type="checkbox"/> Villa                 | <input type="checkbox"/> Cantina (Loc. di sgombero)      |
| <input type="checkbox"/> Villino               | <input type="checkbox"/> Altro:                          |
| <input type="checkbox"/> Villetta a schiera    |  |

■ **Caratteristiche generali dell'immobile**

L'unità immobiliare è pertinenza (autorimessa) della "Cascina Campagnola" oggetto di ristrutturazione fra gli anni 2003 e 2005. Blocco autorimessa in lato ovest del lotto. Edificio in linea. Strutture portanti in mattoni di calcestruzzo, platea in getto di calcestruzzo, copertura lignea. Pareti con intonaco rustico, basculante metallica.

- |                                |  |
|--------------------------------|--|
| ■ struttura in elevazione:     | mattoni forati di calcestruzzo               |
| ■ solai:                       | -  |
| ■ copertura:                   | lignea                                       |
| ■ muratura perimetrale:        | mattoni forati di calcestruzzo               |
| ■ coibentazione/isolamenti:    | non presente                                 |
| ■ divisori tra unità:          | mattoni forati di calcestruzzo               |
| ■ infissi esterni:             | basculante in metallo                        |
| ■ infissi interni:             | -  |
| ■ pavimenti e rivestimenti:    | cemento                                      |
| ■ impianto di riscaldamento:   | -  |
| ■ impianto sanitario:          | -  |
| ■ impianto gas:                | -  |
| ■ impianto elettrico:          | a norma rispetto al periodo di realizzazione |
| ■ impianto di climatizzazione: | -  |
| ■ altri impianti:              | --   |
| ■ allaccio fognatura:          | -  |
| ■ fonti rinnovabili:           | -  |
| ■ finiture esterne:            | intonaco tinteggiato                         |
| ■ numero totale piani:         | n°3 piano fuori terra                        |
| ■ <b>Dimensione:</b>           | ■ piccola                                    |
|                                | <input type="checkbox"/> media               |



- grande
- Caratteri domanda e offerta**
  - lato acquirente**
    - privato**
    - società**
    - cooperativa**
    - vendita giudiziaria**
  - lato venditore**
    - privato**
    - società**
    - cooperativa
    - vendita giudiziaria
- Forma di mercato**
  - concorrenza monopolistica
  - concorrenza monopolistica ristretta
  - oligopolio**
  - monopolio
  - monopolio bilaterale
- Filtering**
  - assente**
  - up
  - down
- Fase del mercato immobiliare**
  - recupero
  - espansione
  - contrazione**
  - recessione
- Altro
- 



## LOTTO 8 di 18 - ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

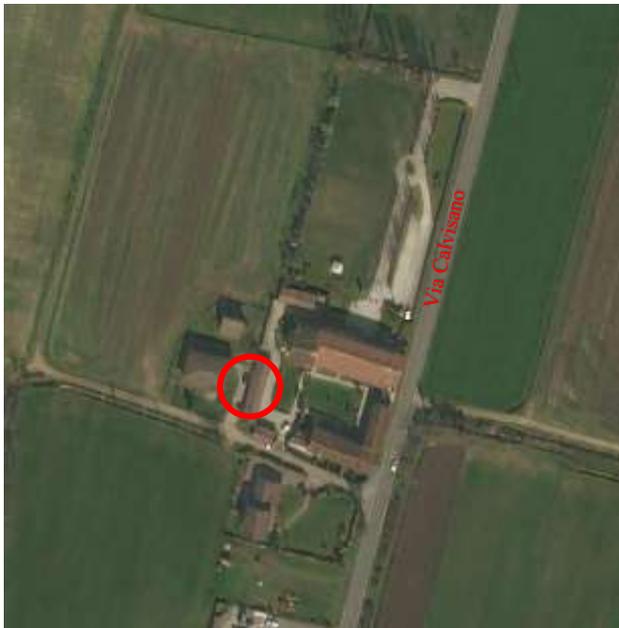
### Localizzazione

- Provincia: Brescia                      ■ Comune: Isorella  
□ Frazione: --                              □ Località: --                              □ Condominio: --  
■ Via/Piazza: via Calvisano              ■ Civico n.: 45

### Zona

- Urbana                                      □ Centrale                                      ■ Extra Urbana                                      ■ Agricola  
□ Semicentrale                                      □ Industriale  
■ Periferia                                      □ Artigianale  
■ Residenziale

### Mappa geografica: Bing Maps 2022 – Microsoft



### ■ Destinazione urbanistica dell'immobile

- Residenziale                                      □ Artigianale  
□ Direzionale                                      □ Terziario  
□ Commerciale                                      □ Sportiva  
■ Turistico-ricettivo                                      □ Agricola  
□ Industriale

### ■ Tipologia immobiliare

- Fabbricato

indicare stato di conservazione:

- Nuovo  
■ Ristrutturato – ex-novo (2005)  
□ Seminuovo  
□ Usato



Rudere

■ **Tipologia edilizia dei fabbricati**

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Fabbricato storico               | <input type="checkbox"/> Fabbricato bifamiliare  |
| <input type="checkbox"/> Fabbricato singolo               | <input type="checkbox"/> Fabbricato tipico       |
| ■ <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricato in linea | <input type="checkbox"/> Fabbricato a corte      |
| <input type="checkbox"/> Fabbricato rurale                | <input type="checkbox"/> Fabbricato a condominio |
| <input type="checkbox"/> Fabbricato a schiera             |  |

■ **Tipologia edilizia unità immobiliari**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Appartamento          | <input type="checkbox"/> Autorimessa (garage/box)        |
| <input type="checkbox"/> Appartamento (attico) | <input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato) |
| <input type="checkbox"/> Appartamento (loft)   | ■ <input checked="" type="checkbox"/> Autorimessa        |
| <input type="checkbox"/> Villa                 | <input type="checkbox"/> Cantina (Loc. di sgombero)      |
| <input type="checkbox"/> Villino               | <input type="checkbox"/> Altro:                          |
| <input type="checkbox"/> Villetta a schiera    |  |

■ **Caratteristiche generali dell'immobile**

Autorimessa pertinenza della “Cascina Campagnola” oggetto di ristrutturazione fra gli anni 2003 e 2005. Fa parte del blocco autorimesse in lato ovest del lotto. Edificio in linea. Strutture portanti in mattoni di calcestruzzo, platea in getto di calcestruzzo, copertura lignea. Pareti con intonaco rustico, basculante metallica.

- |                                |  |
|--------------------------------|--|
| ■ struttura in elevazione:     | mattoni forati di calcestruzzo               |
| ■ solai:                       | -  |
| ■ copertura:                   | lignea                                       |
| ■ muratura perimetrale:        | mattoni forati di calcestruzzo               |
| ■ coibentazione/isolamenti:    | non presente                                 |
| ■ divisori tra unità:          | mattoni forati di calcestruzzo               |
| ■ infissi esterni:             | basculante in metallo                        |
| ■ infissi interni:             | -  |
| ■ pavimenti e rivestimenti:    | cemento                                      |
| ■ impianto di riscaldamento:   | -  |
| ■ impianto sanitario:          | -  |
| ■ impianto gas:                | -  |
| ■ impianto elettrico:          | a norma rispetto al periodo di realizzazione |
| ■ impianto di climatizzazione: | -  |
| ■ altri impianti:              | --   |
| ■ allaccio fognatura:          | -  |
| ■ fonti rinnovabili:           | -  |
| ■ finiture esterne:            | intonaco tinteggiato                         |
| ■ numero totale piani:         | n°1 piano fuori terra                        |
| ■ <b>Dimensione:</b>           | ■ piccola                                    |
|                                | <input type="checkbox"/> media               |



- grande
- Caratteri domanda e offerta**
  - lato acquirente**
    - privato**
    - società**
    - cooperativa**
    - vendita giudiziaria**
  - lato venditore**
    - privato**
    - società**
    - cooperativa
    - vendita giudiziaria
- Forma di mercato**
  - concorrenza monopolistica
  - concorrenza monopolistica ristretta
  - oligopolio**
  - monopolio
  - monopolio bilaterale
- Filtering**
  - assente**
  - up
  - down
- Fase del mercato immobiliare**
  - recupero
  - espansione
  - contrazione**
  - recessione
- Altro
- 



**LOTTO 9 di 18 - ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**  
**LOTTO 10 di 18**  
**LOTTO 11 di 18**  
**LOTTO 12 di 18**

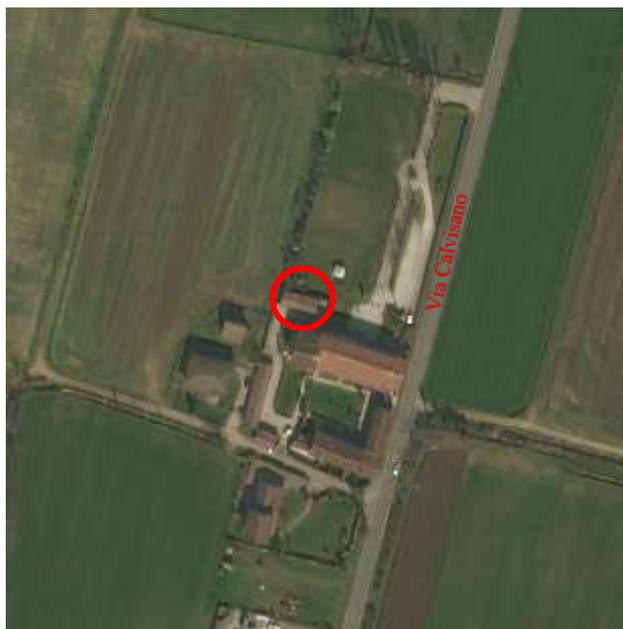
**Localizzazione**

- Provincia: Brescia                      ■ Comune: Isorella  
 Frazione: --                               Località: --                       Condominio: --  
■ Via/Piazza: via Calvisano              ■ Civico n.: 45

**Zona**

- Urbana                       Centrale                      ■ Extra Urbana                      ■ Agricola  
 Semicentrale  
   ■ Periferia                               Industriale  
 Artigianale  
   ■ Residenziale

**Mappa geografica: Bing Maps 2022 – Microsoft**



■ **Destinazione urbanistica dell'immobile**

- Residenziale                               Artigianale  
 Direzionale                               Terziario  
 Commerciale                               Sportiva  
■ Turistico-ricettivo                       Agricola  
 Industriale

■ **Tipologia immobiliare**

- **Fabbricato**

indicare stato di conservazione:

- Nuovo



■ Ristrutturato – ex-novo (2005)

- Seminuovo
- Usato
- Rudere

■ Tipologia edilizia dei fabbricati

- Fabbricato storico
- Fabbricato singolo
- Fabbricato in linea
- Fabbricato rurale
- Fabbricato a schiera
- Fabbricato bifamiliare
- Fabbricato tipico
- Fabbricato a corte
- Fabbricato a condominio

■ Tipologia edilizia unità immobiliari

- Appartamento
- Appartamento (attico)
- Appartamento (loft)
- Villa
- Villino
- Villetta a schiera
- Autorimessa (garage/box)
- Posto auto coperto (fabbricato)
- Autorimessa
- Cantina (Loc. di sgombero)
- Altro:

■ Caratteristiche generali dell'immobile

Autorimesse pertinenze della “Cascina Campagnola” oggetto di ristrutturazione fra gli anni 2003 e 2005. Fa parte del blocco autorimesse in lato nord-ovest del lotto. Edificio in linea. Strutture portanti in mattoni di calcestruzzo, platea in getto di calcestruzzo, copertura lignea. Pareti con intonaco rustico, basculante metallica.

- struttura in elevazione: mattoni forati di calcestruzzo
- solai: -
- copertura: ligneo
- muratura perimetrale: mattoni forati di calcestruzzo
- coibentazione/isolamenti: non presente
- divisori tra unità: mattoni forati di calcestruzzo
- infissi esterni: basculante in metallo
- infissi interni: -
- pavimenti e rivestimenti: cemento
- impianto di riscaldamento: -
- impianto sanitario: -
- impianto gas: -
- impianto elettrico: a norma rispetto al periodo di realizzazione
- impianto di climatizzazione: -
- altri impianti: --
- allaccio fognatura: -
- fonti rinnovabili: -
- finiture esterne: intonaco tinteggiato



- numero totale piani:
- Dimensione:**
- Caratteri domanda e offerta**
- Forma di mercato**
- Filtering**
- Fase del mercato immobiliare**
- Altro**
- n°1 piano fuori terra
- piccola
- media
- grande
- lato acquirente
- privato
- società
- cooperativa
- vendita giudiziaria
- lato venditore
- privato
- società
- cooperativa
- vendita giudiziaria
- concorrenza monopolistica
- concorrenza monopolistica ristretta
- oligopolio
- monopolio
- monopolio bilaterale
- assente
- up
- down
- recupero
- espansione
- contrazione
- recessione
- 



## LOTTO 13 di 18 - ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO LOTTO 14 di 18

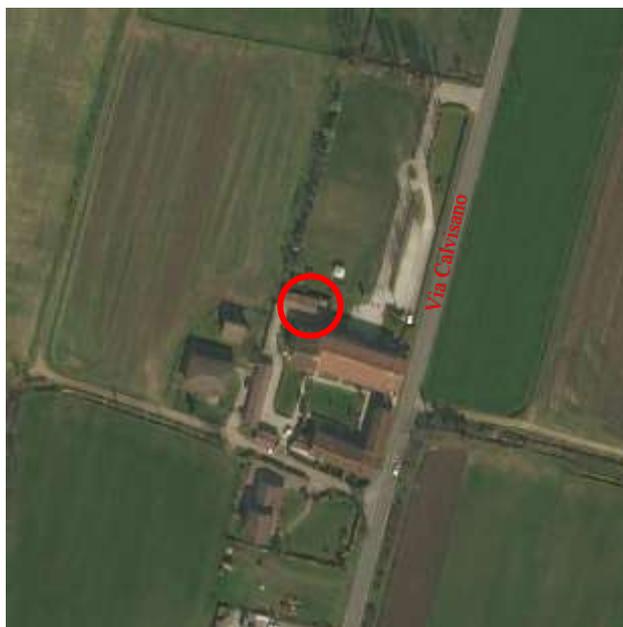
### Localizzazione

- Provincia: Brescia                      ■ Comune: Isorella  
 Frazione: --                       Località: --                       Condominio: --  
■ Via/Piazza: via Calvisano            ■ Civico n.: 45

### Zona

- Urbana                       Centrale                      ■ Extra Urbana                      ■ Agricola  
 Semicentrale  
                                 ■ Periferia                       Industriale  
 Artigianale  
                                 ■ Residenziale

Mappa geografica: Bing Maps 2022 – Microsoft



### ■ Tipologia immobiliare

- posto auto scoperto

### ■ Tipologia edilizia unità immobiliari

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Appartamento          | <input type="checkbox"/> Autorimessa (garage/box)   |
| <input type="checkbox"/> Appartamento (attico) | ■ Posto auto scoperto                               |
| <input type="checkbox"/> Appartamento (loft)   | <input type="checkbox"/> Autorimessa                |
| <input type="checkbox"/> Villa                 | <input type="checkbox"/> Cantina (Loc. di sgombero) |
| <input type="checkbox"/> Villino               | <input type="checkbox"/> Altro:                     |
| <input type="checkbox"/> Villetta a schiera    |   |

### ■ Caratteristiche generali dell'immobile



Posti auto scoperti pertinenze della "Cascina Campagnola" oggetto di ristrutturazione fra gli anni 2003 e 2005. A fianco del blocco autorimesse in lato nord-ovest del lotto. Pavimento in cemento liscio.

- pavimento: cemento liscio
- **Dimensione:**
  - piccola
  - media
  - grande
  
- **Caratteri domanda e offerta**
  - lato acquirente
    - privato
    - società
    - cooperativa
    - vendita giudiziaria
  
  - lato venditore
    - privato
    - società
    - cooperativa
    - vendita giudiziaria
  
- **Forma di mercato**
  - concorrenza monopolistica
  - concorrenza monopolistica ristretta
  - oligopolio
  - monopolio
  - monopolio bilaterale
  
- **Filtering**
  - assente
  - up
  - down
  
- **Fase del mercato immobiliare**
  - recupero
  - espansione
  - contrazione
  - recessione
  
- Altro** --



## LOTTO 15 di 18 - ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

### LOTTO 16 di 18

### LOTTO 17 di 18

#### Localizzazione

- Provincia: Brescia                      ■ Comune: Isorella  
 Frazione: --                               Località: --                       Condominio: --  
■ Via/Piazza: via Calvisano              ■ Civico n.: 45

#### Zona

- Urbana                       Centrale                      ■ Extra Urbana                      ■ Agricola  
 Semicentrale  
   ■ Periferia                               Industriale  
 Artigianale  
   ■ Residenziale

Mappa geografica: Bing Maps 2022 – Microsoft



#### ■ Tipologia immobiliare

- area urbana

#### ■ Tipologia edilizia unità immobiliari

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Appartamento          | <input type="checkbox"/> Autorimessa (garage/box)   |
| <input type="checkbox"/> Appartamento (attico) | <input type="checkbox"/> Posto auto scoperto        |
| <input type="checkbox"/> Appartamento (loft)   | <input type="checkbox"/> Autorimessa                |
| <input type="checkbox"/> Villa                 | <input type="checkbox"/> Cantina (Loc. di sgombero) |
| <input type="checkbox"/> Villino               | ■ Altro: area urbana                                |
| <input type="checkbox"/> Villetta a schiera    |   |

#### ■ Caratteristiche generali dell'immobile



Le unità immobiliari sono aree urbane all'interno del lotto della "Cascina Campagnola" oggetto di ristrutturazione fra gli anni 2003 e 2005. A fianco del blocco autorimesse in lato nord-ovest del lotto.

- pavimento: terreno/pavimentazione
- **Dimensione:**
  - piccola
  - media
  - grande
  
- **Caratteri domanda e offerta**
  - lato acquirente
    - privato
    - società
    - cooperativa
    - vendita giudiziaria
  
  - lato venditore
    - privato
    - società
    - cooperativa
    - vendita giudiziaria
  
- **Forma di mercato**
  - concorrenza monopolistica
  - concorrenza monopolistica ristretta
  - oligopolio
  - monopolio
  - monopolio bilaterale
  
- **Filtering**
  - assente
  - up
  - down
  
- **Fase del mercato immobiliare**
  - recupero
  - espansione
  - contrazione
  - recessione
  
- Altro** --



## LOTTO 18 di 18 - ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

### Localizzazione

- Provincia: Brescia                       Comune: Isorella  
 Frazione: --                                       Località: --                       Condominio: --  
 Via/Piazza: via Cornaleto                       Civico n.: SNC

### Zona

- Urbana                       Centrale                       Extra Urbana                       Agricola  
 Semicentrale                       Industriale  
 Periferia                       Artigianale  
 Residenziale

### Mappa geografica: Bing Maps 2022 – Microsoft



### ■ Destinazione urbanistica dell'immobile

- Residenziale                       Artigianale  
 Direzionale                       Terziario  
 Commerciale                       Sportiva  
 Turistico-ricettivo                       Agricola  
 Industriale

### ■ Tipologia immobiliare

- Fabbricato

indicare stato di conservazione:

- Nuovo  
 Ristrutturato  
 Seminuovo  
 Usato



## ■ Rudere

### ■ Tipologia edilizia dei fabbricati

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Fabbricato storico   | <input type="checkbox"/> Fabbricato bifamiliare        |
| <input type="checkbox"/> Fabbricato singolo   | <input type="checkbox"/> Fabbricato tipico             |
| <input type="checkbox"/> Fabbricato in linea  | <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricato a corte |
| <input type="checkbox"/> Fabbricato rurale    | <input type="checkbox"/> Fabbricato a condominio       |
| <input type="checkbox"/> Fabbricato a schiera |  |

### ■ Tipologia edilizia unità immobiliari

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Appartamento          | <input type="checkbox"/> Autorimessa (garage/box)              |
| <input type="checkbox"/> Appartamento (attico) | <input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)       |
| <input type="checkbox"/> Appartamento (loft)   | <input type="checkbox"/> Autorimessa                           |
| <input type="checkbox"/> Villa                 | <input type="checkbox"/> Cantina (Loc. di sgombero)            |
| <input type="checkbox"/> Villino               | <input checked="" type="checkbox"/> Altro: immobile al rustico |
| <input type="checkbox"/> Villetta a schiera    |  |

### ■ Caratteristiche generali dell'immobile

L'unità immobiliare al rustico. Recupero di un magazzino dove sono stati svolti dei lavori al fine realizzare 2 unità residenziali e/o uffici. Intervento, quest'ultimo databile circa degli anni 2000/2005, ma senza concessioni edilizie. Edificio a corte. Pareti in mattoni forati, copertura in tavelloni e travetti in calcestruzzo e parte con lastre in fibro-cemento. Pavimento con massetto atto al ricevimento di piastrelle, pareti intonacate al civile. Predisposizione di impianto idro-termosanitario ed elettrico.

- |                                |  |
|--------------------------------|--|
| ■ struttura in elevazione:     | mattoni/pietra/sassi consolidata             |
| ■ solai:                       | in legno con calcestruzzo collaborante       |
| ■ copertura:                   | ligneo                                       |
| ■ muratura perimetrale:        | mattoni/pietra/sassi consolidata             |
| ■ coibentazione/isolamenti:    | non presente                                 |
| ■ divisori tra unità:          | mattoni/pietra/sassi consolidata             |
| ■ infissi esterni:             | legno e vetro camera                         |
| ■ infissi interni:             | legno  |
| ■ pavimenti e rivestimenti:    | piastrella ceramica                          |
| ■ impianto di riscaldamento:   | autonomo                                     |
| ■ impianto sanitario:          | tradizionale                                 |
| ■ impianto gas:                | a norma rispetto al periodo di realizzazione |
| ■ impianto elettrico:          | a norma rispetto al periodo di realizzazione |
| ■ impianto di climatizzazione: | presente                                     |
| ■ altri impianti:              | --   |
| ■ allaccio fognatura:          | presente                                     |
| ■ fonti rinnovabili:           | non presenti                                 |
| ■ finiture esterne:            | intonaco tinteggiato                         |
| ■ numero totale piani:         | n°2 piano fuori terra                        |
| ■ Dimensione:                  | <input type="checkbox"/> piccola             |



- media
- grande
  
- Caratteri domanda e offerta**
  
- lato acquirente**
  - privato
  - società
  - cooperativa
  - vendita giudiziaria
  
- lato venditore**
  - privato
  - società
  - cooperativa
  - vendita giudiziaria
  
- Forma di mercato**
  - concorrenza monopolistica
  - concorrenza monopolistica ristretta
  - oligopolio
  - monopolio
  - monopolio bilaterale
  
- Filtering**
  - assente
  - up
  - down
  
- Fase del mercato immobiliare**
  - recupero
  - espansione
  - contrazione
  - recessione
  
- Altro
  
- 



### 3. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

#### 3.1 LOTTO 1 di 18

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito** – foglio NCT/5, particella 23, subalterno 9

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima è la “cascina Campagnola”, destinato a civile abitazione e turistico/ricettivo. L'edificio è stato oggetto di ristrutturazione fra gli anni 2003/2005 e si sviluppa per 3 piano fuori terra. Fabbricato a corte con relative pertinenze.

L'unità immobiliare oggetto di perizia si sviluppa interamente al piano terra consiste in un locale adibito struttura ricettiva denominata “Villa Francesca Beauty Spa”, così composta: ingresso, reception d'albergo, bar con bancone e spazio per consumazione, 2 bagni, centro estetico (spa con bagno turco, sauna, 2 spogliatoi, docce, zona massaggi, due vasche idromassaggio e bagno), portico esclusivo e giardino.

Entrando dalla portafinestra in lato nord, troviamo un ingresso da dove si può accedere:

- alla reception delle camere di albergo (frontalmente);
- alla zona bar (destra);
- alla zona centro estetico, per mezzo di una porta in vetro (sinistra).

L'attuale accesso dalla strada e zona parcheggio a nord risultano su terreni non oggetto della seguente procedura. Solamente la porzione antistante l'ingresso di area urbana è oggetto di esecuzione, ma avente suo specifico identificativo catastale (subalterno 39 – lotto 17 della perizia).

A piano terra i locali hanno un'altezza misurata in loco variabile da mt 3.39 a mt 2.22 avendo soffitto con volte a vista e sorrette da colonne in pietra. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, ed in alcuni tratti sono stati mantenuti a vista gli intonaci originali dell'epoca, caratterizzando i locali.

Il pavimento ed i rivestimenti dei bagni sono in materiale ceramico di media fattezza e qualità. I serramenti esterni sono in metallo con doppi vetri.

L'unità è termo-autonoma è dotato di impianto di riscaldamento con pavimento radiante e caldaia a gas. La produzione acqua calda sanitaria è sempre autonoma, fatta da dei boiler elettrici.

Lo stato generale appare buono, eccezion fatta per degli scrostamenti della tinteggiatura nella zona centro estetico e piccoli fenomeni di corrosione delle portefinestre in metallo.

Esternamente i muri sono a vista esaltandone la struttura originaria. I serramenti interni sono in legno tamburato e vetro.

Le parti comuni, quali corte esterna, giardino e area manovra risultano essere in uno stato di manutenzione buono ed interni al complesso, accessibili da via Calvisano n. 45,

**Confini del lotto**

■ **Nord:** area urbana sub. 39;

■ **Est:** subalterno 8;



- **Sud:** subalterno 8, parti comuni subb. 33,37,34 e 35;
- **Ovest:** subalterno 10;

### Consistenza

- Rilievo
  - Interno ed esterno
  - Solo esterno
- Diretto in loco
- Desunto graficamente da:
  - Planimetria catastale
  - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
  - Elaborato grafico (generico)
- Data del sopralluogo
  - 5/11/2021 e 16/11/2021

### Criterio di misurazione

- SEL- Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta

### Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale (SEL): = m<sup>2</sup> 289,3

Superficie secondarie (SEL):

<i>Destinazione</i>	<i>superficie</i>	<i>indice mercantile</i>	<i>sup. commerciale</i>
portico	m <sup>2</sup> 155,4	25 %	= m <sup>2</sup> 46,6
area esclusiva	m <sup>2</sup> 7,5	5 %	= m <sup>2</sup> 0,4
area esclusiva	m <sup>2</sup> 29,5	5 %	= m <sup>2</sup> 1,5
area esclusiva	m <sup>2</sup> 44,6	5 %	= m <sup>2</sup> 2,2

### Superficie commerciale

**m<sup>2</sup> 340,0**

### Caratteristiche qualitative

- **Livello di piano**
  - piano terra
- **Ascensore**
  - -
- **N.servizi**
  - 3

Impianti in dotazione



■ **Riscaldamento**

■ Presente – vetustà (anni) 20  
Se presente indicare la tipologia

- centralizzato
- autonomo

Alimentazione:

- gas metano

Sistema di emissione:

- radiante a pavimento

■ non presente

■ non presente

■ Presente – vetustà (anni) 20

■ Presente – vetustà (anni) 20

■ non presente

■ non presente

■ non presente

■ non presente

Minimo

■ Media

Massimo

Minimo

■ Media

Massimo

■ non presente

■ Atmosferico

■ Assente

Presente

■ Acustico

■ Assente

Presente

■ Elettromagnetico

■ Assente

Presente

■ Ambientale

■ Assente

Presente

■ **Condizionamento**

■ **Solare termico (produzione acqua calda)**

■ **Elettrico**

■ **Idraulico**

■ **Antifurto**

■ **Pannelli fotovoltaici**

■ **Impianto geotermico**

■ **Domotica**

■ **Manutenzione fabbricato**

■ **Manutenzione unità interna**

■ **Classe energetica**

■ **Inquinamento**

■ **Esposizione prevalente dell'immobile**

■ Minimo

Media

Massimo

■ **Luminosità dell'immobile**

■ Minimo

Media

Massimo

■ **Panoramicità dell'immobile**

Minimo

■ Media

Massimo

■ **Funzionalità dell'immobile**

Minimo

■ Media



- |                                 |   |
|---------------------------------|---|
| <b>■ Finiture dell'immobile</b> | <input type="checkbox"/> Massimo            |
|                                 | <input type="checkbox"/> Minimo             |
|                                 | <input checked="" type="checkbox"/> Media   |
|                                 | <input checked="" type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> altro  | : /   |
- 

### 3.2 LOTTO 2 di 18

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito** – foglio NCT/5, particella 23, subalterno 8

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima è la “cascina Campagnola”, destinato a civile abitazione e turistico/ricettivo. L'edificio è stato oggetto di ristrutturazione fra gli anni 2003/2005 e si sviluppa per 3 piano fuori terra. Fabbricato a corte con relative pertinenze.

L'unità immobiliare oggetto di perizia si sviluppa su due piani; piano terra e piano primo, ed è così composta:

- piano terra: due camere di albergo con relativi servizi igienici, corridoio, ingresso coperto e due aree esclusive (una a nord ed una a sud);
- piano primo: locale cucina, bagno, camera e disimpegno.

I due piani non sono collegati direttamente fra loro (come invece rappresentato nella scheda catastale).

L'ingresso a piano terra avviene da area cortilizia comune oppure da un cancello esclusivo stante su via Calvisano. Al piano primo, l'ingresso avviene per mezzo di una scala con ballatoio che è bene comune ai soli subalterni 17 e 18 e non all'unità oggetto di stima.

A piano terra i locali hanno il solaio superiore in legno con un'altezza misurata in loco pari a mt 2.88 sotto assito e me 2.67 sotto-travetto, ad eccezione dei servizi igienici che sono controsoffittati e hanno un'altezza di mt 2.50. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate.

Il pavimento ed i rivestimenti dei bagni sono in materiale ceramico di media fattezze e qualità. I serramenti esterni sono in legno con doppi vetri.

A piano primo i locali hanno il solaio di copertura inclinata a due falde con un'altezza minima misurata in loco da mt 3.03 sotto assito in lato nord e mt 2.45 in lato sud ed un'altezza massima centrale di mt. 4.19. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate.

Il pavimento ed i rivestimenti dei bagni sono in materiale ceramico di media fattezze e qualità. I serramenti esterni sono in legno con doppi vetri.

La corte esclusiva a nord risulta cementata e delimitata da siepe ad alto fusto. La corte esclusiva a sud è parzialmente erbosa e parzialmente piastrellata con finta pietra.

L'unità (piano terra e primo) nella sua interezza è termo-autonoma dotata di impianto di riscaldamento (e produzione di acqua calda sanitaria) con caldaia a gas e radiatori.

Esternamente i muri sono intonacati e tinteggiati. I serramenti interni sono in legno tamburato.

Lo stato generale appare buono, eccezion fatta uno stato di manutenzione sufficiente e per di leggeri scrostamenti della tinteggiatura ed intonaco nella parete nord in corrispondenza della giunzione con il pavimento.



Le parti comuni, quali corte esterna, giardino e area manovra risultano essere in uno stato di manutenzione buono ed interni al complesso, accessibili da via Calvisano n. 45,

### Confini del lotto

*piano terra*

- **Nord:** area urbana sub. 39;
- **Est:** corte comune sub.37 (ciglio stradale) e strada SP37 - via Calvisano;
- **Sud:** corte comune sub.37 (ciglio stradale), a.u.i. sub.. 7
- **Ovest:** sub. 33, sub. 9 ed area urbana sub. 39;

*piano primo*

- **Nord:** affaccio su corte esclusiva sub.8;
- **Est:** affaccio su corte comune sub.37;
- **Sud:** affaccio su corte esclusiva sub.8;
- **Ovest:** portico sub. 9, sub. 33 e sub.18.

### Consistenza

- Rilievo
- Diretto in loco
- Desunto graficamente da:
  - Planimetria catastale
  - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
  - Elaborato grafico (generico)
- Data del sopralluogo
- Interno ed esterno
- Solo esterno
- 5/11/2021

### Criterio di misurazione

- SEL- Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta

### Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale piano terra (SEL): = m<sup>2</sup> 52,6

Superficie principale piano primo (SEL): = m<sup>2</sup> 55,7

Superficie secondarie (SEL):

<i>Destinazione</i>	<i>superficie</i>	<i>indice mercantile</i>	<i>sup. commerciale</i>
Ingresso coperto	m <sup>2</sup> 2,7	25 %	= m <sup>2</sup> 0,7
area esclusiva nord	m <sup>2</sup> 10,2	5 %	= m <sup>2</sup> 0,5



area esclusiva sud	m <sup>2</sup> 68,1	5 %	= m <sup>2</sup> 3,4
<b>Superficie commerciale</b>			<b>m<sup>2</sup> 112,9</b>

**Caratteristiche qualitative**

■ <b>Livello di piano</b>	■ terra e primo	
■ <b>Ascensore</b>	■ -	
■ <b>N.servizi</b>	■ 3	
<b>Impianti in dotazione</b>		
■ <b>Riscaldamento</b>	■ Presente – vetustà (anni) 20 Se presente indicare la tipologia <input type="checkbox"/> centralizzato ■ autonomo	
	Alimentazione: ■ gas metano	
	Sistema di emissione: ■ radiatori	
■ <b>Condizionamento</b>	■ Presente – vetustà (anni) 20	
■ <b>Solare termico (produzione acqua calda)</b>	■ non presente	
■ <b>Elettrico</b>	■ Presente – vetustà (anni) 20	
■ <b>Idraulico</b>	■ Presente – vetustà (anni) 20	
■ <b>Antifurto</b>	■ non presente	
■ <b>Pannelli fotovoltaici</b>	■ non presente	
■ <b>Impianto geotermico</b>	■ non presente	
■ <b>Domotica</b>	■ non presente	
■ <b>Manutenzione fabbricato</b>	<input type="checkbox"/> Minimo ■ Media <input type="checkbox"/> Massimo	
■ <b>Manutenzione unità interna</b>	■ Minimo ■ Media <input type="checkbox"/> Massimo	
■ <b>Classe energetica</b>	■ non presente	
■ <b>Inquinamento</b>	■ Atmosferico	■ Assente <input type="checkbox"/> Presente
	■ Acustico	<input type="checkbox"/> Assente ■ Presente
	■ Elettromagnetico	■ Assente <input type="checkbox"/> Presente
	■ Ambientale	■ Assente



Presente

- |  |   |
|--|---|
| <p>■ <b>Esposizione prevalente dell'immobile</b></p> <p>■ <b>Luminosità dell'immobile</b></p> <p>■ <b>Panoramicità dell'immobile</b></p> <p>■ <b>Funzionalità dell'immobile</b></p> <p>■ <b>Finiture dell'immobile</b></p> | <p>■ Minimo</p> <p><input type="checkbox"/> Media</p> <p><input type="checkbox"/> Massimo</p> <p>■ Minimo</p> <p>■ Media</p> <p><input type="checkbox"/> Massimo</p> <p>■ Minimo</p> <p>■ Media</p> <p><input type="checkbox"/> Massimo</p> <p><input type="checkbox"/> Minimo</p> <p>■ Media</p> <p><input type="checkbox"/> Massimo</p> <p><input type="checkbox"/> Minimo</p> <p>■ Media</p> <p><input type="checkbox"/> Massimo</p> |
|--|---|

 altro : /

### 3.3 LOTTO 3 di 18

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito** – foglio NCT/5, particella 23, subalterno 13

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima è la “cascina Campagnola”, destinato a civile abitazione e turistico/ricettivo. L'edificio è stato oggetto di ristrutturazione fra gli anni 2003/2005 e si sviluppa per 3 piano fuori terra. Fabbricato a corte con relative pertinenze.

L'unità immobiliare oggetto di perizia si sviluppa su due piani; piano primo e secondo con scala interna di collegamento:

- piano primo: soggiorno-cottura, disimpegno, bagno e locale stireria (utilizzato come camera);
- piano secondo: soppalco, camera e bagno.

I due piani sono collegati fra loro per mezzo di una scala in legno.

L'ingresso avviene per mezzo di una scala e ballatoio comune al subalterno adiacente (sub. 35).

A piano primo i locali hanno il solaio superiore in legno con un'altezza misurata in loco pari a mt 2.53 sotto assito e mt 2.37 sotto-travetto, ad eccezione del soggiorno-cottura che presenta una doppia altezza con il solaio orizzontale descritto precedentemente ed il solaio di copertura in legno inclinato con un'altezza massimo di mt 5.27 sotto-assito e un'altezza minima di 4.42 in lato sud. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate.

Il pavimento ed i rivestimenti dei bagni sono in materiale ceramico di media fattezze e qualità. I serramenti esterni sono in legno con doppi vetri, compresa la porta-finestra di ingresso.

A piano secondo i locali hanno il solaio di copertura inclinata a due falde con un'altezza minima misurata in loco da mt 2.03 sotto assito in lato nord ed un'altezza massima centrale di mt. 3.03. Le



pareti sono intonacate al civile e tinteggiate. Il soppalco ed il bagno hanno una finestra a tetto (velux) in legno e vetro doppio.

Il pavimento ed i rivestimenti dei bagni sono in materiale ceramico di media fattezze e qualità. I serramenti esterni sono in legno con doppi vetri.

L'unità è termo-autonoma dotata di:

- impianto di riscaldamento (e produzione di acqua calda sanitaria) con caldaia a gas e radiatori;
- Impianto di climatizzazione estiva.

Esternamente i muri sud (con affaccio su portico sub. 9) sono intonacati e tinteggiati con pilastri in mattoni a vista, mentre i muri a nord sono a vista esaltandone la struttura originaria.

I serramenti interni sono in legno tamburato.

Lo stato generale appare buono.

Le parti comuni, quali ballatoio, scala, corte esterna, giardino e area manovra risultano essere in uno stato di manutenzione buono ed interni al complesso, accessibili da via Calvisano n. 45.

### Confini del lotto

*piano primo*

- **Nord:** affaccio area urbana sub. 39;
- **Est:** sub.14;
- **Sud:** ballatoio comune sub.35;
- **Ovest:** a.u.i. sub. 12, a.u.i. sub. 11 ed affaccio su a.u.i. sub. 10;

*piano secondo*

- **Nord:** affaccio area urbana sub. 39;
- **Est:** sub.14;
- **Sud:** affaccio su ballatoio comune sub.35;
- **Ovest:** a.u.i. sub. 12, a.u.i. sub. 11 ed affaccio su a.u.i. sub. 10;

### Consistenza

- Rilievo
- Diretto in loco
- Desunto graficamente da:
  - Planimetria catastale
  - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
  - Elaborato grafico (generico)
- Data del sopralluogo
- Interno ed esterno
- Solo esterno
- 5/11/2021

### Criterio di misurazione

- SEL- Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda



SIN - Superficie Interna Netta

**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale piano primo (SEL): = m<sup>2</sup> 47,4

Superficie principale piano secondo (SEL): = m<sup>2</sup> 30,1

**Superficie commerciale** m<sup>2</sup> 77,5

**Caratteristiche qualitative**

■ **Livello di piano** ■ primo e secondo

■ **Ascensore** ■ -

■ **N.servizi** ■ 2

Impianti in dotazione

■ **Riscaldamento** ■ Presente – vetustà (anni) 20  
 Se presente indicare la tipologia  
 centralizzato  
 ■ autonomo

Alimentazione:

■ gas metano

Sistema di emissione:

■ radiatori  
 ■ Presente – vetustà (anni) 20

■ non presente

■ Presente – vetustà (anni) 20

■ Presente – vetustà (anni) 20

■ non presente

■ non presente

■ non presente

■ non presente

Minimo

■ Media

Massimo

Minimo

■ Media

Massimo

■ non presente

■ **Condizionamento**

■ **Solare termico (produzione acqua calda)**

■ **Elettrico**

■ **Idraulico**

■ **Antifurto**

■ **Pannelli fotovoltaici**

■ **Impianto geotermico**

■ **Domotica**

■ **Manutenzione fabbricato**

■ **Manutenzione unità interna**

■ **Classe energetica**

■ **Inquinamento**

■ Atmosferico ■ Assente

Presente

■ Acustico ■ Assente



		<input type="checkbox"/> Presente
	■ Elettromagnetico	■ Assente
		<input type="checkbox"/> Presente
	■ Ambientale	■ Assente
		<input type="checkbox"/> Presente
■ Esposizione prevalente dell'immobile	■ Minimo	
	<input type="checkbox"/> Media	
	<input type="checkbox"/> Massimo	
■ Luminosità dell'immobile	■ Minimo	
	<input type="checkbox"/> Media	
	<input type="checkbox"/> Massimo	
■ Panoramicità dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo	
	■ Media	
	<input type="checkbox"/> Massimo	
■ Funzionalità dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo	
	■ Media	
	<input type="checkbox"/> Massimo	
■ Finiture dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo	
	■ Media	
	<input type="checkbox"/> Massimo	
<input type="checkbox"/> altro	: /	

### 3.4 LOTTO 4 di 18

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito** – foglio NCT/5, particella 23, subalterno 14

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima è la “cascina Campagnola”, destinato a civile abitazione e turistico/ricettivo. L'edificio è stato oggetto di ristrutturazione fra gli anni 2003/2005 e si sviluppa per 3 piano fuori terra. Fabbricato a corte con relative pertinenze.

L'unità immobiliare oggetto di perizia si sviluppa su due piani; piano primo e secondo con scala interna di collegamento:

- piano primo: soggiorno-cottura, disimpegno, bagno e locale stireria (utilizzato come camera);
- piano secondo: soppalco, camera e bagno.

I due piani sono collegati fra loro per mezzo di una scala in legno.

L'ingresso avviene per mezzo di una scala e ballatoio comune al subalterno adiacente (sub. 35).

A piano primo i locali hanno il solaio superiore in legno con un'altezza misurata in loco pari a mt 2.53 sotto assito e mt 2.37 sotto-travetto, ad eccezione del soggiorno-cottura che presenta una doppia altezza con il solaio orizzontale descritto precedentemente ed il solaio di copertura in legno



inclinato con un'altezza massimo di mt 5.27 sotto-assito e un'altezza minima di 4.42 in lato sud. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate.

Il pavimento ed i rivestimenti dei bagni sono in materiale ceramico di media fattezze e qualità. I serramenti esterni sono in legno con doppi vetri, compresa la porta-finestra di ingresso.

A piano secondo i locali hanno il solaio di copertura inclinata a due falde con un'altezza minima misurata in loco da mt 2.03 sotto assito in lato nord ed un'altezza massima centrale di mt. 3.03. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate. Il soppalco ed il bagno hanno una finestra a tetto (velux) in legno e vetro doppio.

Il pavimento ed i rivestimenti dei bagni sono in materiale ceramico di media fattezze e qualità. I serramenti esterni sono in legno con doppi vetri.

L'unità è termo-autonoma dotata di:

- impianto di riscaldamento (e produzione di acqua calda sanitaria) con caldaia a gas e radiatori;
- Impianto di climatizzazione estiva.

Esternamente i muri sud (con affaccio su portico sub. 9) sono intonacati e tinteggiati con pilastri in mattoni a vista, mentre i muri a nord sono a vista esaltandone la struttura originaria.

I serramenti interni sono in legno tamburato.

Lo stato generale appare buono.

Le parti comuni, quali ballatoio, scala, corte esterna, giardino e area manovra risultano essere in uno stato di manutenzione buono ed interni al complesso, accessibili da via Calvisano n. 45.

### Confini del lotto

*piano primo*

- **Nord:** affaccio area urbana sub. 39;
- **Est:** sub.15;
- **Sud:** ballatoio comune sub.35;
- **Ovest:** sub.13;

*piano secondo*

- **Nord:** affaccio area urbana sub. 39;
- **Est:** sub.15;
- **Sud:** affaccio ballatoio comune sub.35;
- **Ovest:** sub.13;

### Consistenza

- Rilievo
- Diretto in loco
- Desunto graficamente da:
  - Interno ed esterno
  - Solo esterno
  - Planimetria catastale
  - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
  - Elaborato grafico (generico)



■ Data del sopralluogo

■ 5/11/2021

**Criterio di misurazione**

■ SEL- Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale piano primo (SEL): = m<sup>2</sup> 47,0

Superficie principale piano secondo (SEL): = m<sup>2</sup> 29,4

**Superficie commerciale**

**m<sup>2</sup> 76,4**

**Caratteristiche qualitative**

■ Livello di piano

■ primo e secondo

■ Ascensore

■ -

■ N.servizi

■ 2

Impianti in dotazione

■ Riscaldamento

■ Presente – vetustà (anni) 20

Se presente indicare la tipologia

centralizzato

■ autonomo

Alimentazione:

■ gas metano

Sistema di emissione:

■ radiatori

■ Presente – vetustà (anni) 20

■ non presente

■ Presente – vetustà (anni) 20

■ Presente – vetustà (anni) 20

■ non presente

■ non presente

■ non presente

■ non presente

Minimo

■ Media

Massimo

Minimo

■ Media

Massimo

■ Condizionamento

■ Solare termico (produzione acqua calda)

■ Elettrico

■ Idraulico

■ Antifurto

■ Pannelli fotovoltaici

■ Impianto geotermico

■ Domotica

■ Manutenzione fabbricato

■ Manutenzione unità interna



<input checked="" type="checkbox"/> <b>Classe energetica</b>	<input checked="" type="checkbox"/> non presente	
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Inquinamento</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Atmosferico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente <input type="checkbox"/> Presente
	<input checked="" type="checkbox"/> Acustico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente <input type="checkbox"/> Presente
	<input checked="" type="checkbox"/> Elettromagnetico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente <input type="checkbox"/> Presente
	<input checked="" type="checkbox"/> Ambientale	<input checked="" type="checkbox"/> Assente <input type="checkbox"/> Presente
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Esposizione prevalente dell'immobile</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Massimo	
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Luminosità dell'immobile</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Massimo	
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Panoramicità dell'immobile</b>	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Massimo	
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Funzionalità dell'immobile</b>	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Massimo	
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Finiture dell'immobile</b>	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Massimo	
<input type="checkbox"/> <b>altro</b>	: /	

### 3.5 LOTTO 5 di 18

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito** – foglio NCT/5, particella 23, subalterno 15

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima è la "cascina Campagnola", destinato a civile abitazione e turistico/ricettivo. L'edificio è stato oggetto di ristrutturazione fra gli anni 2003/2005 e si sviluppa per 3 piano fuori terra. Fabbricato a corte con relative pertinenze.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è adibita a camere di albergo e si sviluppa su due piani; piano primo e secondo con scala interna di collegamento, :

- piano primo: atrio con scala, camera d'albergo, disimpegno e bagno;
- piano secondo: sbarco scala, disimpegno, camera d'albergo e bagno.

I due piani sono collegati fra loro per mezzo di una scala in legno.

L'ingresso avviene per mezzo di una scala e ballatoio comune al subalterno adiacente (sub. 34).

A piano primo i locali presentano una doppia altezza con il solaio orizzontale con un'altezza misurata in loco pari a mt 2.53 sotto assito e mt 2.37 sotto-travetto ed il solaio di copertura in legno



inclinato con un'altezza massimo di mt 5.27 sotto-assito e un'altezza minima di 4.42 in lato sud. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate.

Il pavimento ed i rivestimenti dei bagni sono in materiale ceramico di media fattezze e qualità. I serramenti esterni sono in legno con doppi vetri, compresa la porta-finestra di ingresso.

A piano secondo i locali hanno il solaio di copertura inclinata a due falde con un'altezza minima misurata in loco da mt 2.03 sotto assito in lato nord ed un'altezza massima centrale di mt. 3.03. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate. Il soppalco ed il bagno hanno una finestra a tetto (velux) in legno e vetro doppio.

Il pavimento ed i rivestimenti dei bagni sono in materiale ceramico di media fattezze e qualità. I serramenti esterni sono in legno con doppi vetri.

L'unità è termo-autonoma dotata di:

- impianto di riscaldamento (e produzione di acqua calda sanitaria) con caldaia a gas e radiatori;
- Impianto di climatizzazione estiva.

Esternamente i muri sud (con affaccio su portico sub. 9) sono intonacati e tinteggiati con pilastri in mattoni a vista, mentre i muri a nord sono a vista esaltandone la struttura originaria.

I serramenti interni sono in legno tamburato.

Lo stato generale appare buono.

Le parti comuni, quali ballatoio, scala, corte esterna, giardino e area manovra risultano essere in uno stato di manutenzione buono ed interni al complesso, accessibili da via Calvisano n. 45.

### Confini del lotto

*piano primo*

- **Nord:** affaccio area urbana sub. 39;
- **Est:** sub.16;
- **Sud:** ballatoio comune sub.34;
- **Ovest:** sub.14;

*piano secondo*

- **Nord:** affaccio area urbana sub. 39;
- **Est:** sub.16;
- **Sud:** affaccio ballatoio comune sub.34;
- **Ovest:** sub.14;

### Consistenza

- Rilievo
- Diretto in loco
- Desunto graficamente da:
  - Interno ed esterno
  - Solo esterno
  - Planimetria catastale
  - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
  - Elaborato grafico (generico)



■ Data del sopralluogo

■ 16/11/2021

**Criterio di misurazione**

- SEL- Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta

**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale piano primo (SEL): = m<sup>2</sup> 47,0

Superficie principale piano secondo (SEL): = m<sup>2</sup> 30,0

**Superficie commerciale** m<sup>2</sup> 77,0

**Caratteristiche qualitative**

- **Livello di piano** ■ primo e secondo
- **Ascensore** ■ -
- **N.servizi** ■ 2

Impianti in dotazione

- **Riscaldamento**
  - Presente – vetustà (anni) 20
  - Se presente indicare la tipologia
    - centralizzato
    - autonomo

Alimentazione:

- gas metano

Sistema di emissione:

- **Condizionamento**
  - radiatori
  - Presente – vetustà (anni) 20
- **Solare termico (produzione acqua calda)**
  - non presente
- **Elettrico**
  - Presente – vetustà (anni) 20
- **Idraulico**
  - Presente – vetustà (anni) 20
- **Antifurto**
  - non presente
- **Pannelli fotovoltaici**
  - non presente
- **Impianto geotermico**
  - non presente
- **Domotica**
  - non presente
- **Manutenzione fabbricato**
  - Minimo
  - Media
  - Massimo
- **Manutenzione unità interna**
  - Minimo
  - Media
  - Massimo



■ <b>Classe energetica</b>	■ non presente	
■ <b>Inquinamento</b>	■ Atmosferico	■ Assente <input type="checkbox"/> Presente
	■ Acustico	■ Assente <input type="checkbox"/> Presente
	■ Elettromagnetico	■ Assente <input type="checkbox"/> Presente
	■ Ambientale	■ Assente <input type="checkbox"/> Presente
■ <b>Esposizione prevalente dell'immobile</b>	■ Minimo <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Massimo	
■ <b>Luminosità dell'immobile</b>	■ Minimo <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Massimo	
■ <b>Panoramicità dell'immobile</b>	<input type="checkbox"/> Minimo ■ Media <input type="checkbox"/> Massimo	
■ <b>Funzionalità dell'immobile</b>	<input type="checkbox"/> Minimo ■ Media <input type="checkbox"/> Massimo	
■ <b>Finiture dell'immobile</b>	<input type="checkbox"/> Minimo ■ Media <input type="checkbox"/> Massimo	
<input type="checkbox"/> <b>altro</b>	: /	

### 3.6 LOTTO 6 di 18

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito** – foglio NCT/5, particella 23, subalterno 16

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima è la “cascina Campagnola”, destinato a civile abitazione e turistico/ricettivo. L'edificio è stato oggetto di ristrutturazione fra gli anni 2003/2005 e si sviluppa per 3 piano fuori terra. Fabbricato a corte con relative pertinenze.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è adibita a camere di albergo e si sviluppa su due piani; piano primo e secondo con scala interna di collegamento:

- piano primo: atrio con scala, camera d'albergo, disimpegno e bagno;
- piano secondo: sbarco scala, disimpegno, camera d'albergo e bagno.

I due piani sono collegati fra loro per mezzo di una scala in legno.

L'ingresso avviene per mezzo di una scala e ballatoio comune al subalterno adiacente (sub. 34).

A piano primo i locali presentano una doppia altezza con il solaio orizzontale con un'altezza misurata in loco pari a mt 2.53 sotto assito e mt 2.37 sotto-travetto ed il solaio di copertura in legno



inclinato con un'altezza massimo di mt 5.27 sotto-assito e un'altezza minima di 4.42 in lato sud. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate.

Il pavimento ed i rivestimenti dei bagni sono in materiale ceramico di media fattezze e qualità. I serramenti esterni sono in legno con doppi vetri, compresa la porta-finestra di ingresso.

A piano secondo i locali hanno il solaio di copertura inclinata a due falde con un'altezza minima misurata in loco da mt 2.03 sotto assito in lato nord ed un'altezza massima centrale di mt. 3.03. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate. Il soppalco ed il bagno hanno una finestra a tetto (velux) in legno e vetro doppio.

Il pavimento ed i rivestimenti dei bagni sono in materiale ceramico di media fattezze e qualità, ad eccezione del pavimento della camera che è in legno. I serramenti esterni sono in legno con doppi vetri.

L'unità è termo-autonoma dotata di:

- impianto di riscaldamento (e produzione di acqua calda sanitaria) con caldaia a gas e radiatori;
- Impianto di climatizzazione estiva.

Esternamente i muri sud (con affaccio su portico sub. 9) sono intonacati e tinteggiati con pilastri in mattoni a vista, mentre i muri a nord sono a vista esaltandone la struttura originaria.

I serramenti interni sono in legno tamburato.

Lo stato generale appare buono.

Le parti comuni, quali ballatoio, scala, corte esterna, giardino e area manovra risultano essere in uno stato di manutenzione buono ed interni al complesso, accessibili da via Calvisano n. 45.

### Confini del lotto

*piano primo*

- **Nord:** affaccio area urbana sub. 39;
- **Est:** sub.17;
- **Sud:** ballatoio comune sub.34;
- **Ovest:** sub.15;

*piano secondo*

- **Nord:** affaccio area urbana sub. 39;
- **Est:** sub.17;
- **Sud:** affaccio ballatoio comune sub.34;
- **Ovest:** sub.15;

### Consistenza

- Rilievo
- Diretto in loco
- Desunto graficamente da:
  - Interno ed esterno
  - Solo esterno
  - Planimetria catastale
  - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
  - Elaborato grafico (generico)



■ Data del sopralluogo

■ 05/11/2021

**Criterio di misurazione**

■ SEL- Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale piano primo (SEL): = m<sup>2</sup> 47,0

Superficie principale piano secondo (SEL): = m<sup>2</sup> 30,4

**Superficie commerciale**

**m<sup>2</sup> 77,4**

**Caratteristiche qualitative**

■ **Livello di piano**

■ primo e secondo

■ **Ascensore**

■ -

■ **N.servizi**

■ 2

Impianti in dotazione

■ **Riscaldamento**

■ Presente – vetustà (anni) 20  
Se presente indicare la tipologia

centralizzato

■ autonomo

Alimentazione:

■ gas metano

Sistema di emissione:

■ radiatori

■ Presente – vetustà (anni) 20

■ non presente

■ Presente – vetustà (anni) 20

■ Presente – vetustà (anni) 20

■ non presente

■ non presente

■ non presente

■ non presente

Minimo

■ Media

Massimo

Minimo

■ Media

■ **Condizionamento**

■ **Solare termico (produzione acqua calda)**

■ **Elettrico**

■ **Idraulico**

■ **Antifurto**

■ **Pannelli fotovoltaici**

■ **Impianto geotermico**

■ **Domotica**

■ **Manutenzione fabbricato**

■ **Manutenzione unità interna**



<p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Classe energetica</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Inquinamento</b></p>	<p><input type="checkbox"/> Massimo</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> non presente</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Atmosferico</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Acustico</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Elettromagnetico</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ambientale</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Assente</p> <p><input type="checkbox"/> Presente</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Esposizione prevalente dell'immobile</b></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Minimo</p> <p><input type="checkbox"/> Media</p> <p><input type="checkbox"/> Massimo</p>	
<p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Luminosità dell'immobile</b></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Minimo</p> <p><input type="checkbox"/> Media</p> <p><input type="checkbox"/> Massimo</p>	
<p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Panoramicità dell'immobile</b></p>	<p><input type="checkbox"/> Minimo</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Media</p> <p><input type="checkbox"/> Massimo</p>	
<p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Funzionalità dell'immobile</b></p>	<p><input type="checkbox"/> Minimo</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Media</p> <p><input type="checkbox"/> Massimo</p>	
<p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Finiture dell'immobile</b></p>	<p><input type="checkbox"/> Minimo</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Media</p> <p><input type="checkbox"/> Massimo</p>	
<p><input type="checkbox"/> <b>altro</b></p>	<p>:/</p>	

### 3.7 LOTTO 7 di 18

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito** – foglio NCT/5, particella 23, subalterno 17

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima è la “cascina Campagnola”, destinato a civile abitazione e turistico/ricettivo. L'edificio è stato oggetto di ristrutturazione fra gli anni 2003/2005 e si sviluppa per 3 piano fuori terra. Fabbricato a corte con relative pertinenze.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è adibita a camere di albergo e si sviluppa su due piani; piano primo e secondo con scala interna di collegamento:

- piano primo: atrio con scala, camera d'albergo, disimpegno e bagno;
- piano secondo: sbarco scala, disimpegno, camera d'albergo e bagno.

I due piani sono collegati fra loro per mezzo di una scala in legno.

L'ingresso avviene per mezzo di una scala e ballatoio comune al subalterno adiacente (sub. 34).



A piano primo i locali presentano una doppia altezza con il solaio orizzontale con un'altezza misurata in loco pari a mt 2.53 sotto assito e mt 2.37 sotto-travetto ed il solaio di copertura in legno inclinato con un'altezza massimo di mt 5.27 sotto-assito e un'altezza minima di 4.42 in lato sud. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate.

Il pavimento ed i rivestimenti dei bagni sono in materiale ceramico di media fattezze e qualità. I serramenti esterni sono in legno con doppi vetri, compresa la porta-finestra di ingresso.

A piano secondo i locali hanno il solaio di copertura inclinata a due falde con un'altezza minima misurata in loco da mt 2.03 sotto assito in lato nord ed un'altezza massima centrale di mt. 3.03. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate. Il soppalco ed il bagno hanno una finestra a tetto (velux) in legno e vetro doppio.

Il pavimento ed i rivestimenti dei bagni sono in materiale ceramico di media fattezze e qualità. I serramenti esterni sono in legno con doppi vetri.

L'unità è termo-autonoma dotata di:

- impianto di riscaldamento (e produzione di acqua calda sanitaria) con caldaia a gas e radiatori;
- Impianto di climatizzazione estiva.

Esternamente i muri sud (con affaccio su portico sub. 9) sono intonacati e tinteggiati con pilastri in mattoni a vista, mentre i muri a nord sono a vista esaltandone la struttura originaria.

I serramenti interni sono in legno tamburato.

Lo stato generale appare buono.

Le parti comuni, quali ballatoio, scala, corte esterna, giardino e area manovra risultano essere in uno stato di manutenzione buono ed interni al complesso, accessibili da via Calvisano n. 45.

### Confini del lotto

#### *piano primo*

- **Nord:** affaccio area urbana sub. 39;
- **Est:** a.u.i. sub.18;
- **Sud:** ballatoio comune sub.33;
- **Ovest:** sub.16;

#### *piano secondo*

- **Nord:** affaccio area urbana sub. 39;
- **Est:** a.u.i. sub.18;
- **Sud:** affaccio ballatoio comune sub.33;
- **Ovest:** sub.16;

### Consistenza

- Rilievo
- Diretto in loco
- Desunto graficamente da:
  - Interno ed esterno
  - Solo esterno
  - Planimetria catastale
  - Elaborato grafico (atto autorizzativo)



Elaborato grafico (generico)

■ Data del sopralluogo

■ 05/11/2021

**Criterio di misurazione**

■ SEL- Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale piano primo (SEL): = m<sup>2</sup> 48,5

Superficie principale piano secondo (SEL): = m<sup>2</sup> 30,5

**Superficie commerciale**

**m<sup>2</sup> 79,0**

**Caratteristiche qualitative**

■ Livello di piano

■ primo e secondo

■ Ascensore

■ -

■ N.servizi

■ 2

Impianti in dotazione

■ Riscaldamento

■ Presente – vetustà (anni) 20  
Se presente indicare la tipologia

centralizzato

■ autonomo

Alimentazione:

■ gas metano

Sistema di emissione:

■ radiatori

■ Presente – vetustà (anni) 20

■ non presente

■ Presente – vetustà (anni) 20

■ Presente – vetustà (anni) 20

■ non presente

■ non presente

■ non presente

■ non presente

Minimo

■ Media

Massimo

Minimo

■ Condizionamento

■ Solare termico (produzione acqua calda)

■ Elettrico

■ Idraulico

■ Antifurto

■ Pannelli fotovoltaici

■ Impianto geotermico

■ Domotica

■ Manutenzione fabbricato

■ Manutenzione unità interna



- |   |  |  |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Classe energetica</b></li> <li>■ <b>Inquinamento</b></li> <br/> <li>■ <b>Esposizione prevalente dell'immobile</b></li> <li>■ <b>Luminosità dell'immobile</b></li> <li>■ <b>Panoramicità dell'immobile</b></li> <li>■ <b>Funzionalità dell'immobile</b></li> <li>■ <b>Finiture dell'immobile</b></li> <br/> <li><input type="checkbox"/> <b>altro</b></li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Media</li> <li><input type="checkbox"/> Massimo</li> <li>■ non presente</li> <li>■ Atmosferico</li> <li>■ Acustico</li> <li>■ Elettromagnetico</li> <li>■ Ambientale</li> <br/> <li>■ Minimo</li> <li><input type="checkbox"/> Media</li> <li><input type="checkbox"/> Massimo</li> <li>■ Minimo</li> <li><input type="checkbox"/> Media</li> <li><input type="checkbox"/> Massimo</li> <li><input type="checkbox"/> Minimo</li> <li>■ Media</li> <li><input type="checkbox"/> Massimo</li> <li><input type="checkbox"/> Minimo</li> <li>■ Media</li> <li><input type="checkbox"/> Massimo</li> <li><input type="checkbox"/> Minimo</li> <li>■ Media</li> <li><input type="checkbox"/> Massimo</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Assente</li> <li><input type="checkbox"/> Presente</li> <br/> <li>■ Assente</li> <li><input type="checkbox"/> Presente</li> </ul> |
|---|--|--|

### 3.8 LOTTO 8 di 18

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito** – foglio NCT/5, particella 23, subalterno 23

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima è la “cascina Campagnola”, destinato a civile abitazione e turistico/ricettivo. L'edificio è stato oggetto di ristrutturazione fra gli anni 2003/2005 e si sviluppa per 3 piano fuori terra. Fabbricato a corte con relative pertinenze.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è un' autorimessa a piano terra, situata nel blocco autorimesse in lato ovest del lotto, con ingresso carraio da via Calvisano n.45.

L' autorimessa è munita di basculante manuale in metallo.

L'unità è un vano unico a piano terra, con la possibilità di ospitare un'automobile. Il solaio superiore in legno a vista a due falde, il pavimento è battuto di cemento e pareti in mattoni di cemento non



intonacati. Le pareti esterne, lato corte comune, sono intonacate e tinteggiate. L'altezza misurata in loco nell'autorimessa è pari a mt 2,56 la minima e mt 3.08 la massima.

L'unità è provvista dell'impianto di illuminazione, ma sprovvista del corpo illuminante.

Non vi sono visibili segni di deterioramento.

### Confini del lotto

- **Nord:** a.u.i. sub. 22;
- **Est:** spazi comuni sub. 38;
- **Sud:** a.u.i. sub. 24;
- **Ovest:** a.u.i. mappale 346.

### Consistenza

- Rilievo
  - Interno ed esterno
  - Solo esterno
- Diretto in loco
- Desunto graficamente da:
  - Planimetria catastale
  - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
  - Elaborato grafico (generico)
- Data del sopralluogo
  - 14/01/2022, 30/03/2022

### Criterio di misurazione

- SEL- Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta

### Calcolo superfici di proprietà

Superficie secondarie:

<i>Destinazione</i>	<i>superficie</i>	<i>indice mercantile</i>	
autorimessa	m <sup>2</sup> 15,20	100 %	= m <sup>2</sup> 15,2

### Superficie commerciale

**m<sup>2</sup> 15,2**

### Caratteristiche qualitative

- **Livello di piano**
  - piano terra
- **Ascensore**
  - no
- **N.servizi**
  - non pertinente
- **Riscaldamento**
  - non pertinente
- **Condizionamento**
  - non pertinente
- **Solare termico (produzione acqua calda)**
  - non pertinente



■ Elettrico	■ Presente – vetustà (anni) 20
■ Idraulico	■ non pertinente
■ Antifurto	■ non presente
■ Pannelli fotovoltaici	■ non pertinente
■ Impianto geotermico	■ non pertinente
■ Domotica	■ non pertinente
■ Manutenzione fabbricato	<input type="checkbox"/> Minimo
	■ Media
	<input type="checkbox"/> Massimo
■ Manutenzione unità interna	<input type="checkbox"/> Minimo
	■ Media
	<input type="checkbox"/> Massimo
■ Classe energetica	■ non pertinente
■ Inquinamento	■ non presente
■ Esposizione prevalente dell'immobile	■ non pertinente
■ Luminosità dell'immobile	■ non pertinente
■ Panoramicità dell'immobile	■ non pertinente
■ Funzionalità dell'immobile	■ non pertinente
■ Finiture dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo
	■ Media
	<input type="checkbox"/> Massimo
<input type="checkbox"/> altro	:/

### 3.9 LOTTO 9 di 18

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito** – foglio NCT/5, particella 362, subalterno 2

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima è la “cascina Campagnola”, destinato a civile abitazione e turistico/ricettivo. L'edificio è stato oggetto di ristrutturazione fra gli anni 2003/2005 e si sviluppa per 3 piano fuori terra. Fabbricato a corte con relative pertinenze.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è un'autorimessa a piano terra, situata nel blocco autorimesse in lato nord-ovest del lotto, con ingresso carraio da via Calvisano n.45.

L'autorimessa è munita di basculante manuale in metallo.

L'unità è un vano unico a piano terra, con la possibilità di ospitare un'automobile. Il solaio superiore in legno a vista a due falde, il pavimento è battuto di cemento e pareti in mattoni di cemento non intonacati. Le pareti esterne, lato corte comune, sono intonacate e tinteggiate. L'altezza misurata in loco nell'autorimessa è pari a mt 2,62/2,52 la minima sotto-assito e mt 3.06 la massima.

L'unità NON è provvista dell'impianto di illuminazione.

Vi sono visibili segni di un principio di incendio che ha interessato le murature e non la copertura lignea.

**Confini del lotto**

■ Nord: a.u.i. map. 369;



## Consistenza

- Rilievo
- Diretto in loco
- Desunto graficamente da:
  - Planimetria catastale
  - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
  - Elaborato grafico (generico)
- Data del sopralluogo
- 05/11/2021

- **Est:** sub. 362/3;
- **Sud:** corte comune sub. 23/38;
- **Ovest:** a.u.i. sub. 362/1.

- Interno ed esterno
- Solo esterno

## Criterio di misurazione

- SEL- Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta

## Calcolo superfici di proprietà

Superficie secondarie:

<i>Destinazione</i>	<i>superficie</i>	<i>indice mercantile</i>	
autorimessa	m <sup>2</sup> 15,40	100 %	= m <sup>2</sup> 15,4

## Superficie commerciale

**m<sup>2</sup> 15,4**

## Caratteristiche qualitative

- **Livello di piano**
  - **Ascensore**
  - **N.servizi**
  - **Riscaldamento**
  - **Condizionamento**
  - **Solare termico (produzione acqua calda)**
  - **Elettrico**
  - **Idraulico**
  - **Antifurto**
  - **Pannelli fotovoltaici**
  - **Impianto geotermico**
  - **Domotica**
- piano terra
  - no
  - non pertinente
  - non pertinente
  - non pertinente
  - non pertinente
  - Presente – vetustà (anni) 20
  - non pertinente
  - non presente
  - non pertinente
  - non pertinente
  - non pertinente



- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>Manutenzione fabbricato</b>              | <input type="checkbox"/> Minimo                    |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Media          |
|   | <input type="checkbox"/> Massimo                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>Manutenzione unità interna</b>           | <input type="checkbox"/> Minimo                    |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Media          |
|   | <input type="checkbox"/> Massimo                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>Classe energetica</b>                    | <input checked="" type="checkbox"/> non pertinente |
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>Inquinamento</b>                         | <input checked="" type="checkbox"/> non presente   |
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>Esposizione prevalente dell'immobile</b> | <input checked="" type="checkbox"/> non pertinente |
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>Luminosità dell'immobile</b>             | <input checked="" type="checkbox"/> non pertinente |
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>Panoramicità dell'immobile</b>           | <input checked="" type="checkbox"/> non pertinente |
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>Funzionalità dell'immobile</b>           | <input checked="" type="checkbox"/> non pertinente |
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>Finiture dell'immobile</b>               | <input type="checkbox"/> Minimo                    |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Media          |
|   | <input type="checkbox"/> Massimo                   |
| <input type="checkbox"/> <b>altro</b>   | : /  |

### 3.10 LOTTO 10 di 18

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito** – foglio NCT/5, particella 362, subalterno 3

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima è la “cascina Campagnola”, destinato a civile abitazione e turistico/ricettivo. L'edificio è stato oggetto di ristrutturazione fra gli anni 2003/2005 e si sviluppa per 3 piano fuori terra. Fabbricato a corte con relative pertinenze.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è un' autorimessa a piano terra, situata nel blocco autorimesse in lato nord-ovest del lotto, con ingresso carraio da via Calvisano n.45.

L' autorimessa è munita di basculante manuale in metallo.

L'unità è un vano unico a piano terra, con la possibilità di ospitare un'automobile. Il solaio superiore in legno a vista a due falde, il pavimento è battuto di cemento e pareti in mattoni di cemento non intonacati. Le pareti esterne, lato corte comune, sono intonacate e tinteggiate. L'altezza misurata in loco nell' autorimessa è pari a mt 2,62/2,52 la minima sotto-assito e mt 3.06 la massima.

L'unità è provvista dell'impianto di illuminazione, ma mancante del corpo illuminante.

Vi sono visibili segni di un principio di incendio che ha interessato sia le murature che la copertura lignea, seppur non compromettendo la staticità della struttura.

#### Confini del lotto

- Nord:** a.u.i. map. 369;
- Est:** sub. 362/4;
- Sud:** corte comune sub. 23/38;
- Ovest:** a.u.i. sub. 362/2.

#### Consistenza

- Rilievo
- Interno ed esterno



Solo esterno

■ Diretto in loco

■ Desunto graficamente da:

■ Planimetria catastale

■ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

■ Data del sopralluogo

■ 05/11/2021

**Criterio di misurazione**

■ SEL- Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie secondarie:

<i>Destinazione</i>	<i>superficie</i>	<i>indice mercantile</i>	
autorimessa	m <sup>2</sup> 15,40	100 %	= m <sup>2</sup> 15,4

**Superficie commerciale**

**m<sup>2</sup> 15,4**

**Caratteristiche qualitative**

■ Livello di piano

■ piano terra

■ Ascensore

■ no

■ N.servizi

■ non pertinente

■ Riscaldamento

■ non pertinente

■ Condizionamento

■ non pertinente

■ Solare termico (produzione acqua calda)

■ non pertinente

■ Elettrico

■ Presente – vetustà (anni) 20

■ Idraulico

■ non pertinente

■ Antifurto

■ non presente

■ Pannelli fotovoltaici

■ non pertinente

■ Impianto geotermico

■ non pertinente

■ Domotica

■ non pertinente

■ Manutenzione fabbricato

Minimo

■ Media

Massimo

■ Manutenzione unità interna

Minimo

■ Media



- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Classe energetica                    | <input type="checkbox"/> Massimo                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Inquinamento                         | <input checked="" type="checkbox"/> non pertinente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile | <input checked="" type="checkbox"/> non presente   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile             | <input checked="" type="checkbox"/> non pertinente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile           | <input checked="" type="checkbox"/> non pertinente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile           | <input checked="" type="checkbox"/> non pertinente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Finiture dell'immobile               | <input type="checkbox"/> Minimo                    |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Media          |
|  | <input type="checkbox"/> Massimo                   |
| <input type="checkbox"/> altro   | : /  |

### 3.11 LOTTO 11 di 18

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito** – foglio NCT/5, particella 362, subalterno 4

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima è la “cascina Campagnola”, destinato a civile abitazione e turistico/ricettivo. L'edificio è stato oggetto di ristrutturazione fra gli anni 2003/2005 e si sviluppa per 3 piano fuori terra. Fabbricato a corte con relative pertinenze.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è un'autorimessa a piano terra, situata nel blocco autorimesse in lato nord-ovest del lotto, con ingresso carraio da via Calvisano n.45.

L'autorimessa è munita di basculante manuale in metallo.

L'unità è un vano unico a piano terra, con la possibilità di ospitare un'automobile. Il solaio superiore in legno a vista a due falde, il pavimento è battuto di cemento e pareti in mattoni di cemento non intonacati. Le pareti esterne, lato corte comune, sono intonacate e tinteggiate. L'altezza misurata in loco nell'autorimessa è pari a mt 2,62/2,52 la minima sotto-assito e mt 3.06 la massima.

L'unità è provvista dell'impianto di illuminazione.

Non vi sono visibili segni di deterioramento.

#### Confini del lotto

- Nord:** a.u.i. map. 369;
- Est:** sub. 362/5;
- Sud:** corte comune sub. 23/38;
- Ovest:** a.u.i. sub. 362/3.

#### Consistenza

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo                  | <input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno    |
|  | <input type="checkbox"/> Solo esterno                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco          |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale |



Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo

05/11/2021

**Criterio di misurazione**

SEL- Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie secondarie:

<i>Destinazione</i>	<i>superficie</i>	<i>indice mercantile</i>	
autorimessa	m <sup>2</sup> 15,40	100 %	= m <sup>2</sup> 15,4

**Superficie commerciale**

**m<sup>2</sup> 15,4**

**Caratteristiche qualitative**

Livello di piano

piano terra

Ascensore

no

N.servizi

non pertinente

Riscaldamento

non pertinente

Condizionamento

non pertinente

Solare termico (produzione acqua calda)

non pertinente

Elettrico

Presente – vetustà (anni) 20

Idraulico

non pertinente

Antifurto

non presente

Pannelli fotovoltaici

non pertinente

Impianto geotermico

non pertinente

Domotica

non pertinente

Manutenzione fabbricato

Minimo

Media

Massimo

Manutenzione unità interna

Minimo

Media

Massimo

Classe energetica

non pertinente

Inquinamento

non presente

Esposizione prevalente dell'immobile

non pertinente

Luminosità dell'immobile

non pertinente

Panoramicità dell'immobile

non pertinente



- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>Funzionalità dell'immobile</b> | <input checked="" type="checkbox"/> non pertinente |
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>Finiture dell'immobile</b>     | <input type="checkbox"/> Minimo                    |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Media          |
|   | <input type="checkbox"/> Massimo                   |
| <input type="checkbox"/> <b>altro</b>                                 | : /  |

### 3.12 LOTTO 12 di 18

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito** – foglio NCT/5, particella 362, subalterno 5

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima è la “cascina Campagnola”, destinato a civile abitazione e turistico/ricettivo. L'edificio è stato oggetto di ristrutturazione fra gli anni 2003/2005 e si sviluppa per 3 piano fuori terra. Fabbricato a corte con relative pertinenze.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è un'autorimessa a piano terra, situata nel blocco autorimesse in lato nord-ovest del lotto, con ingresso carraio da via Calvisano n.45.

L'autorimessa è munita di basculante manuale in metallo.

L'unità è un vano unico a piano terra, con la possibilità di ospitare un'automobile. Il solaio superiore in legno a vista a due falde, il pavimento è battuto di cemento e pareti in mattoni di cemento non intonacati. Le pareti esterne, lato corte comune, sono intonacate e tinteggiate. L'altezza misurata in loco nell'autorimessa è pari a mt 2,62/2,52 la minima sotto-assito e mt 3.06 la massima.

L'unità è provvista dell'impianto di illuminazione.

Non vi sono visibili segni di deterioramento.

#### Confini del lotto

- Nord:** a.u.i. map. 369;
- Est:** sub. 362/6;
- Sud:** corte comune sub. 23/38;
- Ovest:** a.u.i. sub. 362/4.

#### Consistenza

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo                  | <input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno                     |
|  | <input type="checkbox"/> Solo esterno                                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco          |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale                  |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
|  | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo     | <input checked="" type="checkbox"/> 05/11/2021                             |

#### Criterio di misurazione

- SEL- Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda



SIN - Superficie Interna Netta

### Calcolo superfici di proprietà

Superficie secondarie:

<i>Destinazione</i>	<i>superficie</i>	<i>indice mercantile</i>	
autorimessa	m <sup>2</sup> 16,00	100 %	= m <sup>2</sup> 16,0

### Superficie commerciale

**m<sup>2</sup> 16,0**

### Caratteristiche qualitative

- |   |                                  |
|---|----------------------------------|
| ■ Livello di piano                        | ■ piano terra                    |
| ■ Ascensore                               | ■ no                             |
| ■ N.servizi                               | ■ non pertinente                 |
| ■ Riscaldamento                           | ■ non pertinente                 |
| ■ Condizionamento                         | ■ non pertinente                 |
| ■ Solare termico (produzione acqua calda) | ■ non pertinente                 |
| ■ Elettrico                               | ■ Presente – vetustà (anni) 20   |
| ■ Idraulico                               | ■ non pertinente                 |
| ■ Antifurto                               | ■ non presente                   |
| ■ Pannelli fotovoltaici                   | ■ non pertinente                 |
| ■ Impianto geotermico                     | ■ non pertinente                 |
| ■ Domotica                                | ■ non pertinente                 |
| ■ Manutenzione fabbricato                 | <input type="checkbox"/> Minimo  |
|   | ■ Media                          |
|   | <input type="checkbox"/> Massimo |
| ■ Manutenzione unità interna              | <input type="checkbox"/> Minimo  |
|   | ■ Media                          |
|   | <input type="checkbox"/> Massimo |
| ■ Classe energetica                       | ■ non pertinente                 |
| ■ Inquinamento                            | ■ non presente                   |
| ■ Esposizione prevalente dell'immobile    | ■ non pertinente                 |
| ■ Luminosità dell'immobile                | ■ non pertinente                 |
| ■ Panoramicità dell'immobile              | ■ non pertinente                 |
| ■ Funzionalità dell'immobile              | ■ non pertinente                 |
| ■ Finiture dell'immobile                  | <input type="checkbox"/> Minimo  |
|   | ■ Media                          |
|   | <input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> altro            | : /                              |



### 3.13 LOTTO 13 di 18

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito** – foglio NCT/5, particella 362, subalterno 6

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima è la “cascina Campagnola”, destinato a civile abitazione e turistico/ricettivo. L'edificio è stato oggetto di ristrutturazione fra gli anni 2003/2005 e si sviluppa per 3 piano fuori terra. Fabbricato a corte con relative pertinenze.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è posto auto, situato adiacente al blocco autorimesse in lato nord-ovest del lotto, con ingresso carraio da via Calvisano n.45.

Il pavimento è battuto di cemento.

Nessun impianto presente.

Non vi sono visibili segni di deterioramento.

#### Confini del lotto

- **Nord:** a.u.i. map. 369;
- **Est:** sub. 362/7;
- **Sud:** corte comune sub. 23/38;
- **Ovest:** a.u.i. sub. 362/5.

#### Consistenza

- Rilievo
- Diretto in loco
- Desunto graficamente da:
  - Planimetria catastale
  - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
  - Elaborato grafico (generico)
- Data del sopralluogo
- Interno ed esterno
- Solo esterno
- 05/11/2021

#### Criterio di misurazione

- SEL- Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta

#### Calcolo superfici di proprietà

Superficie secondarie:

<i>Destinazione</i>	<i>superficie</i>	<i>indice mercantile</i>	
Posto auto scoperto	m <sup>2</sup> 13,00	100 %	= m <sup>2</sup> 13,0

#### Superficie commerciale

**m<sup>2</sup> 13,0**



## Caratteristiche qualitative

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Livello di piano       | <input checked="" type="checkbox"/> piano terra |
| <input checked="" type="checkbox"/> Finiture dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo                 |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Media       |
|  | <input type="checkbox"/> Massimo                |
| <input type="checkbox"/> altro                             | : /   |

### 3.14 LOTTO 14 di 18

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito** – foglio NCT/5, particella 362, subalterno 7

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima è la “cascina Campagnola”, destinato a civile abitazione e turistico/ricettivo. L'edificio è stato oggetto di ristrutturazione fra gli anni 2003/2005 e si sviluppa per 3 piano fuori terra. Fabbricato a corte con relative pertinenze.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è posto auto, situato adiacente al blocco autorimesse in lato nord-ovest del lotto, con ingresso carraio da via Calvisano n.45.

Il pavimento è battuto di cemento.

Nessun impianto presente.

Non vi sono visibili segni di deterioramento.

#### Confini del lotto

- Nord:** a.u.i. map. 369;
- Est:** area urbana 362/8;
- Sud:** corte comune sub. 23/38;
- Ovest:** a.u.i. map. 33sub. 362/6;

#### Consistenza

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo                  | <input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco          | <input type="checkbox"/> Solo esterno                                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da: |  |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale                  |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
|  | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo     | <input checked="" type="checkbox"/> 05/11/2021                             |

#### Criterio di misurazione

- SEL- Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta

#### Calcolo superfici di proprietà



## Superficie secondarie:

<i>Destinazione</i>	<i>superficie</i>	<i>indice mercantile</i>	
Posto auto scoperto	m <sup>2</sup> 13,00	100 %	= m <sup>2</sup> 13,0

**Superficie commerciale****m<sup>2</sup> 13,0****Caratteristiche qualitative**

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Livello di piano       | <input checked="" type="checkbox"/> piano terra |
| <input checked="" type="checkbox"/> Finiture dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo                 |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Media       |
|  | <input type="checkbox"/> Massimo                |
| <input type="checkbox"/> altro                             | : /   |

**3.15 LOTTO 15 di 18****Descrizione sintetica dell'immobile staggito** – foglio NCT/5, particella 362, subalterno 9

Area urbana consistente in un tratto di fosso, delimitato a sud da un muretto che delimita l'area del contesto della “cascina Campagnola”.

**Confini del lotto**

- Nord:** a.u.i. map. 369;
- Est:** a.u.i. sub. 362/1;
- Sud:** corte comune sub. 23/38;
- Ovest:** a.u.i. map. 336;

**Consistenza**

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo                  | <input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco          | <input type="checkbox"/> Solo esterno                                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale                  |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
|  | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo     | <input checked="" type="checkbox"/> 05/11/2021                             |

**Criterio di misurazione**

- SEL- Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta

**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale (SEL): = m<sup>2</sup> 8,0



## Superficie commerciale

**m<sup>2</sup> 8,0**

### Caratteristiche qualitative

Area adibita a fosso, in stato di abbandono e con scarse probabilità di vendita poiché inutilizzabile

## 3.16 LOTTO 16 di 18

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito** – foglio NCT/5, particella 362, subalterno 8

Area urbana parzialmente piantumata e parzialmente pavimentata in cemento/pietra non ben identificata sul posto e antistante (ma non adiacente) all'ingresso nord dell'unità subalterno 23/9 (lotto 1).

### Confini del lotto

- **Nord:** a.u.i. map. 369;
- **Est:** a.u.i. map. 325;
- **Sud:** area urbana sub. 23/39 e sub. 23/38;
- **Ovest:** sub. 362/7

### Consistenza

- Rilievo
- Diretto in loco
- Desunto graficamente da:
  - Planimetria catastale
  - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
  - Elaborato grafico (generico)
- Data del sopralluogo
- Interno ed esterno
- Solo esterno
- 05/11/2021

### Criterio di misurazione

- SEL- Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta

### Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale (SEL): = m<sup>2</sup> 84,0

## Superficie commerciale

**m<sup>2</sup> 84,0**

### Caratteristiche qualitative

Area urbana parzialmente piantumata e parzialmente pavimentata in cemento/pietra non ben identificata sul posto e antistante (ma non adiacente) all'ingresso nord dell'unità subalterno 23/9 (lotto 1).



### 3.17 LOTTO 17 di 18

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito** – foglio NCT/5, particella 23, subalterno 39

Area urbana parzialmente piantumata e parzialmente pavimentata in cemento/pietra non ben identificata sul posto e stante all'ingresso nord dell'unità subalterno 23/9 (lotto 1). Sull'area incidono 2 vani tecnici degli impianti ed una fioriera in cemento a ridosso dell'unità subalterno 23/9 (lotto1).

#### Confini del lotto

- **Nord:** a.u.i. map. 369;
- **Est:** a.u.i. map. 325;
- **Sud:** area urbana sub. 23/39 e sub. 23/38;
- **Ovest:** sub. 362/7

#### Consistenza

- Rilievo
- Diretto in loco
- Desunto graficamente da:
  - Planimetria catastale
  - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
  - Elaborato grafico (generico)
- Data del sopralluogo
- 05/11/2021

#### Criterio di misurazione

- SEL- Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta

#### Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale (SEL): = m<sup>2</sup> 245,0

**Superficie commerciale** m<sup>2</sup> 245,0

#### Caratteristiche qualitative

Area urbana parzialmente piantumata e parzialmente pavimentata in cemento/pietra non ben identificata sul posto e stante all'ingresso nord dell'unità subalterno 23/9 (lotto 1). Sull'area incidono 2 vani tecnici degli impianti ed una fioriera in cemento a ridosso dell'unità subalterno 23/9 (lotto1).



### 3.18 LOTTO 18 di 18

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito** – foglio NCT/8, Particella 69, Subalterno 8  
*graffato* alla Particella 179, Subalterno 4

L'immobile oggetto di stima è un edificio ex artigianale (catastalmente "ripostiglio") attualmente al rustico avanzato predisposto per due unità residenziali. L'unità è stata oggetto di lavori edilizi atti alla trasformazione da ripostiglio a futuro residenziale, con le predisposizioni per formare n. 2 abitazioni. I lavori svolti sono di un'epoca non definibile in quanto senza alcuna concessione o riscontro tale, ma desumibile ed ipotizzabile verso l'anno 2005.

Attualmente l'immobile oggetto di perizia si sviluppa su un unico piano (terra), ed è così composto:

- n. 2 unità residenziali con un locale principale (soggiorno/cucina), disimpegno, due locali minori (camere), bagno cieco e corte esterna esclusiva.

Le due unità sono state predisposte per essere indipendenti fra loro, la corte esclusiva del bene, infatti, è già predisposta con un muretto basso fra le due future unità.

L'ingresso avviene da area cortilizia comune ad altre unità stante su via Cornaleto.

I locali hanno il solaio inclinato ad una falda. Una porzione (locale a nord) è in lastre di fibrocemento a vista con struttura di sostegno con putrelle in ferro, la rimanente porzione è in travetti prefabbricati in cemento e tavelloni con soprastante lastre in fibrocemento. Le altezze misure in loco sono variabili da mt 2.7 a mt 3.24 per la prima porzione e da mt. 3.25 a mt. 4.11 per la seconda porzione, ad eccezione dei bagni con controsoffitto con altezza di mt. 2.30. Il tetto presenta dei fori per il passaggio delle tubazioni per predisposizione impianti ed areazione. Le pareti sono intonacate al civile ma non tinteggiate ed in un pessimo stato di conservazione con qualche segno di distaccamento e qualche segno di ossidazione verde dovute a delle perdite del tetto.

Non vi sono i pavimenti e rivestimenti, ma solo la caldaia di allettamento impianti. I serramenti esterni sono in metallo con doppi vetri, ma senza coprifili interni e senza oscuranti, ne interni, ne esterni.

Entrambe le future unità sono già predisposte per essere termo-autonome. Tubazioni già predisposte e con il cassone porta caldaia murare esterno (caldaia mancante). Mancano i corpi scaldanti (radiatori) e relative valvole/detentori. L'impianto elettrico è predisposto, ma mancano i frutti ed i quadri elettrici.

Mancano le porte interne, vi sono solo i telai.

Esternamente i muri sono intonacati e non tinteggiati, con visibili segni di fenomeni atmosferici.

Lo stato generale appare non sufficiente con visibili segni di infiltrazioni di acqua e fenomeni atmosferici.

La corte esterna esclusiva è delimitata da un basso muro in calcestruzzo armato ed è parzialmente erbata e parzialmente gettata in cemento.

Le parti comuni, risultano essere in uno stato di manutenzione sufficiente.

#### Confini del lotto

- **Nord:** corte comune sub. 69/10;
- **Est:** a.u.i. particella 74
- **Sud:** a.u.i. sub. 179/5 graffato al 69/9;



■ **Ovest:** corte comune sub. 69/10;

**Consistenza**

- Rilievo
- Interno ed esterno
- Solo esterno
- Diretto in loco
- Planimetria catastale
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)
- Desunto graficamente da:
- 16/11/2021
- Data del sopralluogo

**Criterio di misurazione**

- SEL- Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta

**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale piano terra (SEL): = m<sup>2</sup> 150,6

Superficie secondarie (SEL):

<i>Destinazione</i>	<i>superficie</i>	<i>indice mercantile</i>	<i>sup. commerciale</i>
area esclusiva	m <sup>2</sup> 72,8	5 %	= m <sup>2</sup> 3,6

**Superficie commerciale**

**m<sup>2</sup> 154,2**

**Caratteristiche qualitative**

- Livello di piano
- terra
- Ascensore
- -
- N.servizi
- 2 – solo predisposizione

Impianti in dotazione

- Riscaldamento
- non completo

Alimentazione:

- gas metano – solo predisposizione

Sistema di emissione:

- radiatori – solo predisposizione



- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Condizionamento</b></li> <li>■ <b>Solare termico (produzione acqua calda)</b></li> <li>■ <b>Elettrico</b></li> <li>■ <b>Idraulico</b></li> <li>■ <b>Antifurto</b></li> <li>■ <b>Pannelli fotovoltaici</b></li> <li>■ <b>Impianto geotermico</b></li> <li>■ <b>Domotica</b></li> <li>■ <b>Manutenzione fabbricato</b></li> <br/> <li>■ <b>Manutenzione unità interna</b></li> <br/> <li>■ <b>Classe energetica</b></li> <li>■ <b>Inquinamento</b></li> <br/> <li>■ <b>Esposizione prevalente dell'immobile</b></li> <br/> <li>■ <b>Luminosità dell'immobile</b></li> <br/> <li>■ <b>Panoramicità dell'immobile</b></li> <br/> <li>■ <b>Funzionalità dell'immobile</b></li> <br/> <li>■ <b>Finiture dell'immobile</b></li> <br/> <li><input type="checkbox"/> <b>altro</b></li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ non presente</li> <li>■ non presente</li> <li>■ solo predisposizione</li> <li>■ solo predisposizione</li> <li>■ non presente</li> <li>■ non presente</li> <li>■ non presente</li> <li>■ non presente</li> <li>■ Minimo</li> <li><input type="checkbox"/> Media</li> <li><input type="checkbox"/> Massimo</li> <li>■ Minimo</li> <li><input type="checkbox"/> Media</li> <li><input type="checkbox"/> Massimo</li> <li>■ --</li> <li>■ Atmosferico</li> <li><input type="checkbox"/> Assente</li> <li><input type="checkbox"/> Presente</li> <li>■ Acustico</li> <li><input type="checkbox"/> Assente</li> <li>■ Presente</li> <li>■ Elettromagnetico</li> <li>■ Assente</li> <li><input type="checkbox"/> Presente</li> <li>■ Ambientale</li> <li>■ Assente</li> <li><input type="checkbox"/> Presente</li> <br/> <li>■ Minimo</li> <li><input type="checkbox"/> Media</li> <li><input type="checkbox"/> Massimo</li> <li>■ Minimo</li> <li><input type="checkbox"/> Media</li> <li><input type="checkbox"/> Massimo</li> <li>■ Minimo</li> <li><input type="checkbox"/> Media</li> <li><input type="checkbox"/> Massimo</li> <li><input type="checkbox"/> Minimo</li> <li>■ Media</li> <li><input type="checkbox"/> Massimo</li> <li>■ Minimo - rustico avanzato</li> <li><input type="checkbox"/> Media</li> <li><input type="checkbox"/> Massimo</li> <br/> <li>: /</li> </ul> |
|---|--|



## 4. Audit documentale e Due Diligence

### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

#### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- LOTTO 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16 e 17: fra l'anno 2003 e 2005;
- LOTTO 18: parziale sistemazione del 2005 (presunta)

#### Titoli autorizzativi esaminati

Dopo l'accesso agli atti effettuato in data 16/11/2021 con previa richiesta telematica a mezzo pec prot. n. 8802 del 05-10-2021 presso l'ufficio tecnico edilizia privata del comune di Isorella (Bs), ho riscontrato che le unità immobiliari oggetto della presente, sono state costruite a seguito dei titoli abilitativi:

#### LOTTO 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16 e 17:

- CONCESSIONE EDILIZIA 16/02 prot. n. 1040 del 26/02/02 per “ristrutturazione con formazione unità immobiliari” - *ANNULLATA*;
- DIA 16/02, prot. 04/04/2002 n. 1789 per “manutenzione straordinaria solai e intonaco”;
- CONCESSIONE EDILIZIA 24/03 prot. n. 3312 del 10/06/03 con richiesta del 08/04/03 prot. n. 2072 per “ristrutturazione cascina campagnola ad uso civile abitazione” (All.82);
- DIA 31/04, prot. 04/05/2004 n. 2300 per “variante alla C.E. 24 del 10/06/2003 in corso d'opera” (All.83);
- PERMESSO DI COSTRUIRE P.E. n. 27/05 emesso il 21/10/2005 prot. 6144 con richiesta del 10/06/2005 prot. 3543 per “cambio d'uso e redistribuzione interna” (All.84);
- DIA (POSTUMA) 10/06, prot. 09/02/2006 n. 846 per “modifiche interne fabbricato ricettivo/alberghiero e centro estetico” (All.85);
- PERMESSO DI COSTRUIRE P.E. n. 31/17 emesso il 26/07/2017 prot. 5386 con richiesta del 30/03/2017 prot. 2515 per “cambio d'uso da porticato a cucina ad uso ristorazione” – *LAVORI NON REALIZZATI*.

Per le unità immobiliari è stato rilasciato il “certificato di agibilità” dal Comune di Isorella in data 15/02/2006 prot. 956/2006 (All.86).

#### LOTTO 18:

- Non sono state reperite pratiche edilizie di nessun genere per l'unità in oggetto.

#### Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico: vigente

Il Comune di Isorella (BS) è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.25 del 08/06/2019 e pubblicata sul BURL in data 07/08/2019, “Variante PGT del COMUNE DI ISORELLA - SUAP Gia.Da. s.n.c.”.

I beni di cui al presente rapporto di valutazione sono collocati all'interno delle seguenti zone:

- LOTTO 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16 e 17: ambiti residenziali consolidati ad alta densità – art. 27 N.T.A. e ambito sottoposto a normativa speciale - art. 27 N.T.A. (All.24);
- LOTTO 18: ambiti residenziali consolidati ad alta densità – art. 27 N.T.A. (All.25).



■ Convenzione Urbanistica                      ■ si, CONVENZIONE URBANISTICA PIANO DI RECUPERO, AD ATTO DEL SEGRETARIO CON DATA 13.05.2003 N. 67/S/2003 REPERTORIO (All.87).

■ Cessioni diritti edificatori                    ■ no

#### Limitazioni urbanistiche

■ Vincoli urbanistici                            ■ no

■ Vincoli ambientali                            ■ no

■ Vincoli paesaggistici                        ■ no

### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

#### LOTTO 1 di 18

Il sottoscritto geometra Campana Gabriele, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 5858, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Isorella (Bs) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

#### DICHIARA

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

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

- a) Nello stato di fatto non vi è la delimitazione fra locale bar e ingresso;
- b) Lievi differenze dimensionali dei serramenti esterni;
- c) Nello stato di fatto non vi sono delle tramezze nella zona spa (centro estetico);
- d) Nello stato di fatto al posto dello spogliatoio del personale, vi è una sauna;
- e) Nello stato di fatto nella parete sud non vi sono le lesene dei pilastri;

Nello stato di fatto sono state effettuate delle modifiche alle scale che portano agli appartamenti al piano primo: aggiunta di gradini e aiuole stanti sulla superficie del porticato esclusivo.

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

Per quanto riguarda le difformità evidenziate, si ritiene possano essere regolarizzate mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria che evidenzi il corretto stato di fatto. Si reputa che le spese necessarie alla regolarizzazione, comprensiva di oblazione e spese tecniche è pari ad euro 4.000 circa.

#### LOTTO 2 di 18

Il sottoscritto geometra Campana Gabriele, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 5858, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Isorella (Bs) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente



## DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- **la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica** della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:
  - a) piano terra: nello stato di fatto non vi è la parete interna alla camera sud;
  - b) piano primo: il locale segnato magazzino (a servizio dell'attività a piano terra) è utilizzato come locale cucina;
  - c) piano primo diversa distribuzione del bagno (locale unico);
  - d) piano primo diversa distribuzione interna globale, di progetto era segnato un tavolato di fatto isolavano la camera ed il disimpegno a nord, non rappresentate nell'ultima concessione.

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

Per quanto riguarda le difformità evidenziate, si ritiene possano essere regolarizzate mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria che evidenzi il corretto stato di fatto. Si reputa che le spese necessarie alla regolarizzazione, comprensiva di oblazione e spese tecniche è pari ad euro 4.000 circa.

---

## LOTTO 3 di 18

Il sottoscritto geometra Campana Gabriele, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 5858, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Isorella (Bs) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

## DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- **la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica** della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:
  - a) piano primo e secondo: lievi differenze posizione dei tramezzi, lievi differenze dimensioni infissi esterni e presenza di alcune lesene per passaggi degli impianti;
  - b) piano primo: il locale utilizzato come camera è da progetto denominato "stireria".

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

Per quanto riguarda le difformità evidenziate al punto a) si ritiene possano essere regolarizzate mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria che evidenzi il corretto stato di fatto. Si reputa che le spese necessarie alla regolarizzazione, comprensiva di oblazione e spese tecniche è pari ad euro 2.500 circa.

Per quanto riguarda le difformità evidenziate al punto b), basta solamente rimuovere l'arredo ed utilizzare il locale con la destinazione di progetto.



## LOTTO 4 di 18

Il sottoscritto geometra Campana Gabriele, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 5858, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Isorella (Bs) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la **NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica** della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:
  - a) piano primo e secondo: lievi differenze posizione dei tramezzi, lievi differenze dimensioni infissi esterni e presenza di alcune lesene per passaggi degli impianti;
  - b) piano primo: il locale utilizzato come camera è da progetto denominato "stireria".

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

Per quanto riguarda le difformità evidenziate al punto a) si ritiene possano essere regolarizzate mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria che evidenzi il corretto stato di fatto. Si reputa che le spese necessarie alla regolarizzazione, comprensiva di oblazione e spese tecniche è pari ad euro 2.500 circa.

Per quanto riguarda le difformità evidenziate al punto b), basta solamente rimuovere l'arredo ed utilizzare il locale con la destinazione di progetto.

## LOTTO 5 di 18

Il sottoscritto geometra Campana Gabriele, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 5858, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Isorella (Bs) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la **NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica** della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:
  - a) piano primo: atrio camere differente, non vi è il ripostiglio ad est, lievi differenze dimensioni infissi esterni e presenza di alcune lesene per passaggi degli impianti;
  - b) piano primo: leggere differenze posizione dei tramezzi interni e posizionamento di tramezzo di separazione fra disimpegno e camera;

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

Per quanto riguarda le difformità evidenziate, si ritiene possano essere regolarizzate mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria che evidenzi il corretto stato di fatto. Si reputa che le spese necessarie alla regolarizzazione, comprensiva di oblazione e spese tecniche è pari ad euro 2.500 circa.



## LOTTO 6 di 18

Il sottoscritto geometra Campana Gabriele, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 5858, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Isorella (Bs) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

- la **REGOLARITÀ edilizio - urbanistica** della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la **NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica** della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:
  - a) piano primo: atrio camere differente, non vi è il ripostiglio ad est, lievi differenze dimensioni infissi esterni e presenza di alcune lesene per passaggi degli impianti;
  - b) piano primo: leggere differenze posizione dei tramezzi interni e posizionamento di tramezzo di separazione fra disimpegno e camera;

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

Per quanto riguarda le difformità evidenziate, si ritiene possano essere regolarizzate mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria che evidenzi il corretto stato di fatto. Si reputa che le spese necessarie alla regolarizzazione, comprensiva di oblazione e spese tecniche è pari ad euro 2.500 circa.

## LOTTO 7 di 18

Il sottoscritto geometra Campana Gabriele, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 5858, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Isorella (Bs) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

- la **REGOLARITÀ edilizio - urbanistica** della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la **NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica** della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:
  - a) piano primo: atrio camere differente, non vi è il ripostiglio ad est, lievi differenze dimensioni infissi esterni e presenza di alcune lesene per passaggi degli impianti;
  - b) piano primo: leggere differenze posizione dei tramezzi interni e posizionamento di tramezzo di separazione fra disimpegno e camera;

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

Per quanto riguarda le difformità evidenziate, si ritiene possano essere regolarizzate mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria che evidenzi il corretto stato di fatto. Si reputa che le spese necessarie alla regolarizzazione, comprensiva di oblazione e spese tecniche è pari ad euro 2.500 circa.



### **LOTTO 8 di 18**

Il sottoscritto geometra Campana Gabriele, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 5858, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Isorella (Bs) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

#### **DICHIARA**

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

Che per il lotto 8, non essendovi indicato nei titoli autorizzativi le altezze interne dell'autorimessa, non è possibile dichiarare la regolarità o non regolarità edilizio-urbanistica, seppur le dimensioni e la consistenza del bene sia come da concessione edilizia.

---

### **LOTTO 9 di 18**

Il sottoscritto geometra Campana Gabriele, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 5858, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Isorella (Bs) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

#### **DICHIARA**

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

Che per il lotto 9, non essendovi indicato nei titoli autorizzativi le altezze interne dell'autorimessa, non è possibile dichiarare la regolarità o non regolarità edilizio-urbanistica, seppur le dimensioni e la consistenza del bene sia come da concessione edilizia.

---

### **LOTTO 10 di 18**

Il sottoscritto geometra Campana Gabriele, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 5858, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Isorella (Bs) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

#### **DICHIARA**

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



Che per il lotto 10, non essendovi indicato nei titoli autorizzativi le altezze interne dell'autorimessa, non è possibile dichiarare la regolarità o non regolarità edilizio-urbanistica, seppur le dimensioni e la consistenza del bene sia come da concessione edilizia.

### **LOTTO 11 di 18**

Il sottoscritto geometra Campana Gabriele, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 5858, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Isorella (Bs) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

#### **DICHIARA**

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

Che per il lotto 11, non essendovi indicato nei titoli autorizzativi le altezze interne dell'autorimessa, non è possibile dichiarare la regolarità o non regolarità edilizio-urbanistica, seppur le dimensioni e la consistenza del bene sia come da concessione edilizia.

### **LOTTO 12 di 18**

Il sottoscritto geometra Campana Gabriele, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 5858, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Isorella (Bs) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

#### **DICHIARA**

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

Che per il lotto 12, non essendovi indicato nei titoli autorizzativi le altezze interne dell'autorimessa, non è possibile dichiarare la regolarità o non regolarità edilizio-urbanistica, seppur le dimensioni e la consistenza del bene sia come da concessione edilizia.

### **LOTTO 13 di 18**

Il sottoscritto geometra Campana Gabriele, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 5858, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Isorella (Bs) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

#### **DICHIARA**

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



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

a) posto auto non individuato in nessuna pratica edilizia.

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

Per quanto riguarda le difformità evidenziate, si ritiene possano essere regolarizzate mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria che evidenzi il corretto stato di fatto. Si reputa che le spese necessarie alla regolarizzazione, comprensiva di oblazione e spese tecniche è pari ad euro 1.500 circa.

---

## LOTTO 14 di 18

Il sottoscritto geometra Campana Gabriele, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 5858, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Isorella (Bs) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

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

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

a) posto auto non individuato in nessuna pratica edilizia.

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

Per quanto riguarda le difformità evidenziate, si ritiene possano essere regolarizzate mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria che evidenzi il corretto stato di fatto. Si reputa che le spese necessarie alla regolarizzazione, comprensiva di oblazione e spese tecniche è pari ad euro 1.500 circa.

---

## LOTTO 15 di 18

Il sottoscritto geometra Campana Gabriele, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 5858, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Isorella (Bs) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

Che il lotto 15 è un'area urbana non soggetto ad autorizzazioni urbanistiche

---

## LOTTO 16 di 18

Il sottoscritto geometra Campana Gabriele, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 5858, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Isorella (Bs) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

Che il lotto 16 è un'area urbana non soggetto ad autorizzazioni urbanistiche



## LOTTO 17 di 18

Il sottoscritto geometra Campana Gabriele, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 5858, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Isorella (Bs) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

sebbene il lotto 17 sia un'area urbana non soggetto ad autorizzazioni urbanistiche,

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

- a) presenza su area urbana di manufatti per l'alloggio di impianti tecnologici e cordolo per formazione fioriera in lato sud.

Per quanto riguarda le difformità evidenziate si ritiene possano essere regolarizzate mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria che evidenzi l'identificazione di detti manufatti. Si reputa che le spese necessarie alla regolarizzazione, comprensiva di oblazione e spese tecniche è pari ad euro 2.000 circa.

## LOTTO 18 di 18

Il sottoscritto geometra Campana Gabriele, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 5858, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Isorella (Bs) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

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

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

- a) formazione di 2 unità indipendenti al rustico, in fase di ultimazione;
- b) modifica distribuzione interna;
- c) piccole modifiche sagoma esterna.

Presso il comune, non sono state rinvenute pratiche edilizie per l'immobile in oggetto. Il raffronto ai fini della sanabilità (e quindi stato autorizzato) è stato fatto su quanto depositato presso l'agenzia delle entrate.

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

Per quanto riguarda le difformità evidenziate, si ritiene possano essere regolarizzate (allo stato attuale dei luoghi) mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria che evidenzi il corretto stato di fatto. Si reputa, cautelativamente, che le spese necessarie alla regolarizzazione, comprensiva di oblazione e spese tecniche è pari ad euro 5.000 circa.

## Note



La verifica urbanistica dei beni in oggetto si limita esclusivamente al 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 agli allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune, ne deriva che l'attendibilità del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

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

## 4.2 Rispondenza catastale

Documentazione visionata: ■ Agenzia delle Entrate ufficio Provinciale di Brescia- Territorio

Elenco documentazione visionata: ■ Visura storica catasto fabbricati (Allegati dal 26 al 43)  
■ Estratto di mappa (All. 20 e 21)  
■ Scheda catastale (Allegati dal 44 al 57)  
■ elaborato planimetrico di subalternazione (All. 22 e 23)  
■ elenco immobili (All. 22 e 23)

Data verifica catastale (gg/mm/aa): 04 /10/2021, 07 /10/2021, 24/02/2022, 08/03/2022

### Nota:

L'intestazione catastale dei **LOTTI: 1,2,3,4,5,6,7,8 e 19** risulta erroneamente essere   
; l'intestazione corretta, come da atto notarile, sarebbe:   
Il codice fiscale risulta corretto per tutti i lotti.

### LOTTO 1 di 18

Immobile catastalmente identificato nel Comune Censuario di Isorella (BS) in mappa al:

■ Foglio n. 5                      ■ Sezione NCT                      ■ particella n. 23                      ■ Sub. 9  
■ Categoria: F/3                      □ classe --                      □ consistenza --                      □ rendita --

### LOTTO 2 di 18

Immobile catastalmente identificato nel Comune Censuario di Isorella (BS) in mappa al:

■ Foglio n. 5                      ■ Sezione NCT                      ■ particella n. 23                      ■ Sub. 8  
■ Categoria: A/2                      ■ classe 6                      ■ consistenza 5,5 vani                      ■ rendita € 383,47

### LOTTO 3 di 18

Immobile catastalmente identificato nel Comune Censuario di Isorella (BS) in mappa al:

■ Foglio n. 5                      ■ Sezione NCT                      ■ particella n. 23                      ■ Sub. 13  
■ Categoria: A/2                      ■ classe 6                      ■ consistenza 4,5 vani                      ■ rendita € 313,75

### LOTTO 4 di 18

Immobile catastalmente identificato nel Comune Censuario di Isorella (BS) in mappa al:

■ Foglio n. 5                      ■ Sezione NCT                      ■ particella n. 23                      ■ Sub. 14  
■ Categoria: A/2                      ■ classe 6                      ■ consistenza 4,5 vani                      ■ rendita € 313,75



### LOTTO 5 di 18

Immobile catastalmente identificato nel Comune Censuario di Isorella (BS) in mappa al:

- |                  |               |                        |                    |
|------------------|---------------|------------------------|--------------------|
| ■ Foglio n. 5    | ■ Sezione NCT | ■ particella n. 23     | ■ Sub. 15          |
| ■ Categoria: A/2 | ■ classe 6    | ■ consistenza 3,5 vani | ■ rendita € 244,03 |

### LOTTO 6 di 18

Immobile catastalmente identificato nel Comune Censuario di Isorella (BS) in mappa al:

- |                  |               |                        |                    |
|------------------|---------------|------------------------|--------------------|
| ■ Foglio n. 5    | ■ Sezione NCT | ■ particella n. 23     | ■ Sub. 16          |
| ■ Categoria: A/2 | ■ classe 6    | ■ consistenza 3,5 vani | ■ rendita € 244,03 |

### LOTTO 7 di 18

Immobile catastalmente identificato nel Comune Censuario di Isorella (BS) in mappa al:

- |                  |               |                        |                    |
|------------------|---------------|------------------------|--------------------|
| ■ Foglio n. 5    | ■ Sezione NCT | ■ particella n. 23     | ■ Sub. 17          |
| ■ Categoria: A/2 | ■ classe 6    | ■ consistenza 3,5 vani | ■ rendita € 244,03 |

### LOTTO 8 di 18

Immobile catastalmente identificato nel Comune Censuario di Isorella (BS) in mappa al:

- |                  |               |                                 |                   |
|------------------|---------------|---------------------------------|-------------------|
| ■ Foglio n. 5    | ■ Sezione NCT | ■ particella n. 23              | ■ Sub. 23         |
| ■ Categoria: C/6 | ■ classe 4    | ■ consistenza 14 m <sup>2</sup> | ■ rendita € 23,14 |

### LOTTO 9 di 18

Immobile catastalmente identificato nel Comune Censuario di Isorella (BS) in mappa al:

- |                  |               |                                 |                   |
|------------------|---------------|---------------------------------|-------------------|
| ■ Foglio n. 5    | ■ Sezione NCT | ■ particella n. 362             | ■ Sub. 2          |
| ■ Categoria: C/6 | ■ classe 4    | ■ consistenza 15 m <sup>2</sup> | ■ rendita € 24,79 |

### LOTTO 10 di 18

Immobile catastalmente identificato nel Comune Censuario di Isorella (BS) in mappa al:

- |                  |               |                                 |                   |
|------------------|---------------|---------------------------------|-------------------|
| ■ Foglio n. 5    | ■ Sezione NCT | ■ particella n. 362             | ■ Sub. 3          |
| ■ Categoria: C/6 | ■ classe 4    | ■ consistenza 15 m <sup>2</sup> | ■ rendita € 24,79 |

### LOTTO 11 di 18

Immobile catastalmente identificato nel Comune Censuario di Isorella (BS) in mappa al:

- |                  |               |                                 |                   |
|------------------|---------------|---------------------------------|-------------------|
| ■ Foglio n. 5    | ■ Sezione NCT | ■ particella n. 362             | ■ Sub. 4          |
| ■ Categoria: C/6 | ■ classe 4    | ■ consistenza 15 m <sup>2</sup> | ■ rendita € 24,79 |

### LOTTO 12 di 18

Immobile catastalmente identificato nel Comune Censuario di Isorella (BS) in mappa al:

- |                  |               |                                 |                   |
|------------------|---------------|---------------------------------|-------------------|
| ■ Foglio n. 5    | ■ Sezione NCT | ■ particella n. 362             | ■ Sub. 5          |
| ■ Categoria: C/6 | ■ classe 4    | ■ consistenza 15 m <sup>2</sup> | ■ rendita € 24,79 |

### LOTTO 13 di 18

Immobile catastalmente identificato nel Comune Censuario di Isorella (BS) in mappa al:

- |                  |               |                                 |                   |
|------------------|---------------|---------------------------------|-------------------|
| ■ Foglio n. 5    | ■ Sezione NCT | ■ particella n. 362             | ■ Sub. 6          |
| ■ Categoria: C/6 | ■ classe 1    | ■ consistenza 15 m <sup>2</sup> | ■ rendita € 14,72 |

### LOTTO 14 di 18

Immobile catastalmente identificato nel Comune Censuario di Isorella (BS) in mappa al:



- |                  |               |                                 |                   |
|------------------|---------------|---------------------------------|-------------------|
| ■ Foglio n. 5    | ■ Sezione NCT | ■ particella n. 362             | ■ Sub. 7          |
| ■ Categoria: C/6 | ■ classe 1    | ■ consistenza 15 m <sup>2</sup> | ■ rendita € 14,72 |

### LOTTO 15 di 18

Immobile catastalmente identificato nel Comune Censuario di Isorella (BS) in mappa al:

- |                  |               |                                |              |
|------------------|---------------|--------------------------------|--------------|
| ■ Foglio n. 5    | ■ Sezione NCT | ■ particella n. 362            | ■ Sub. 9     |
| ■ Categoria: F/1 | □ classe --   | ■ consistenza 8 m <sup>2</sup> | □ rendita -- |

### LOTTO 16 di 18

Immobile catastalmente identificato nel Comune Censuario di Isorella (BS) in mappa al:

- |                  |               |                                 |              |
|------------------|---------------|---------------------------------|--------------|
| ■ Foglio n. 5    | ■ Sezione NCT | ■ particella n. 362             | ■ Sub. 8     |
| ■ Categoria: F/1 | □ classe --   | ■ consistenza 84 m <sup>2</sup> | □ rendita -- |

### LOTTO 17 di 18

Immobile catastalmente identificato nel Comune Censuario di Isorella (BS) in mappa al:

- |                  |               |                                  |              |
|------------------|---------------|----------------------------------|--------------|
| ■ Foglio n. 5    | ■ Sezione NCT | ■ particella n. 362              | ■ Sub. 9     |
| ■ Categoria: F/1 | □ classe --   | ■ consistenza 245 m <sup>2</sup> | □ rendita -- |

Alle suddette unità immobiliari competono le parti comuni come da elaborato planimetrico (All. 22)

### LOTTO 18 di 18

Immobile catastalmente identificato nel Comune Censuario di Isorella (BS) in mappa al:

- |               |               |                    |          |
|---------------|---------------|--------------------|----------|
| ■ Foglio n. 8 | ■ Sezione NCT | ■ particella n. 69 | ■ Sub. 8 |
|---------------|---------------|--------------------|----------|
- Graffato al*
- |                  |               |                                  |                    |
|------------------|---------------|----------------------------------|--------------------|
| ■ Foglio n. 8    | ■ Sezione NCT | ■ particella n. 179              | ■ Sub. 4           |
| ■ Categoria: C/2 | ■ classe 2    | ■ consistenza 130 m <sup>2</sup> | ■ rendita € 134,28 |

Alle suddette unità immobiliari competono le parti comuni come da elaborato planimetrico (All. 23)

## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

### LOTTO 1 di 18

Il sottoscritto geometra Campana Gabriele, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 5858, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate (Ufficio provinciale di Brescia) 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 alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
- risulta essere accatastato in categoria "F/3 – in corso di costruzione", senza rendita e senza planimetria; nello stato di fatto è un locale bar – centro estetico (spa) e reception di albergo con relativo portico e aree esclusive di pertinenza.

Costo onnicomprensivo per variazione planimetria catastale pari a € 1.500,00.



## LOTTO 2 di 18

Il sottoscritto geometra Campana Gabriele, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 5858, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate (Ufficio provinciale di Brescia) 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:

- risulta essere accatastato un appartamento su due piani con scala interna; nello stato di fatto risultano due camere di albergo al piano terra ed un appartamento al piano primo, indipendenti fra loro, senza scala di collegamento interna.

Costo onnicomprensivo per variazione planimetria catastale pari a € 1.500,00.

## LOTTO 3 di 18

Il sottoscritto geometra Campana Gabriele, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 5858, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate (Ufficio provinciale di Brescia) 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:

- risultano delle lievi differenze per:

- posizionamento tramezzi interni;
- altezze interne;
- lesene passaggi impianti presenti nello stato di fatto.

Costo onnicomprensivo per variazione planimetria catastale pari a € 800,00.

## LOTTO 4 di 18

Il sottoscritto geometra Campana Gabriele, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 5858, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate (Ufficio provinciale di Brescia) 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:

- risultano delle lievi differenze per:

- posizionamento tramezzi interni;
- altezze interne;



- lesene passaggi impianti presenti nello stato di fatto.

Costo onnicomprensivo per variazione planimetria catastale pari a € 800,00.

### LOTTO 5 di 18

Il sottoscritto geometra Campana Gabriele, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 5858, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate (Ufficio provinciale di Brescia) 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 alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

- rispetto a quanto accatastato, risulta una diversa distribuzione tavolati interni (una zona atrio a piano terra e chiusura soppalco al piano primo con un tavolato, anziché aperto verso il piano terra) ed una lieve differenza delle altezze interne e presenza di lesene passaggi impianti presenti nello stato di fatto.

Costo onnicomprensivo per variazione planimetria catastale pari a € 1.000,00.

### LOTTO 6 di 18

Il sottoscritto geometra Campana Gabriele, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 5858, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate (Ufficio provinciale di Brescia) 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 alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

- rispetto a quanto accatastato, risulta una diversa distribuzione tavolati interni (una zona atrio a piano terra e chiusura soppalco al piano primo con un tavolato, anziché aperto verso il piano terra) ed una lieve differenza delle altezze interne e presenza di lesene passaggi impianti presenti nello stato di fatto.

Costo onnicomprensivo per variazione planimetria catastale pari a € 1.000,00.

### LOTTO 7 di 18

Il sottoscritto geometra Campana Gabriele, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 5858, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate (Ufficio provinciale di Brescia) 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 alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:



- rispetto a quanto accatastato, risulta una diversa distribuzione tavolati interni (una zona atrio a piano terra e chiusura soppalco al piano primo con un tavolato, anziché aperto verso il piano terra) ed una lieve differenza delle altezze interne e presenza di lesene passaggi impianti presenti nello stato di fatto.

Costo onnicomprensivo per variazione planimetria catastale pari a € 1.000,00.

### LOTTO 8 di 18

Il sottoscritto geometra Campana Gabriele, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 5858, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate (Ufficio provinciale di Brescia) 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:

- rispetto a quanto accatastato, in loco sono state misurate altezze non corrispondenti.

Costo onnicomprensivo per variazione planimetria catastale pari a € 500,00.

### LOTTO 9 di 18

Il sottoscritto geometra Campana Gabriele, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 5858, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate (Ufficio provinciale di Brescia) 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:

- rispetto a quanto accatastato, in loco sono state misurate altezze non corrispondenti.

Costo onnicomprensivo per variazione planimetria catastale pari a € 500,00.

### LOTTO 10 di 18

Il sottoscritto geometra Campana Gabriele, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 5858, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate (Ufficio provinciale di Brescia) 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:

- rispetto a quanto accatastato, in loco sono state misurate altezze non corrispondenti.

Costo onnicomprensivo per variazione planimetria catastale pari a € 500,00.



### LOTTO 11 di 18

Il sottoscritto geometra Campana Gabriele, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 5858, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate (Ufficio provinciale di Brescia) 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:
  - rispetto a quanto accatastato, in loco sono state misurate altezze non corrispondenti.

Costo onnicomprensivo per variazione planimetria catastale pari a € 500,00.

### LOTTO 12 di 18

Il sottoscritto geometra Campana Gabriele, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 5858, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate (Ufficio provinciale di Brescia) 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:
  - rispetto a quanto accatastato, in loco sono state misurate altezze non corrispondenti.

Costo onnicomprensivo per variazione planimetria catastale pari a € 500,00.

### LOTTO 13 di 18

Il sottoscritto geometra Campana Gabriele, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 5858, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate (Ufficio provinciale di Brescia) 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: --

### LOTTO 14 di 18

Il sottoscritto geometra Campana Gabriele, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 5858, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate (Ufficio provinciale di Brescia) 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: --

---

### LOTTO 15 di 18

Il sottoscritto geometra Campana Gabriele, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 5858, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate (Ufficio provinciale di Brescia) 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: --

---

### LOTTO 16 di 18

Il sottoscritto geometra Campana Gabriele, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 5858, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate (Ufficio provinciale di Brescia) 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: --

---

### LOTTO 17 di 18

Il sottoscritto geometra Campana Gabriele, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 5858, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate (Ufficio provinciale di Brescia) 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:

- area urbana con la presenza di manufatti (vani tecnici per impianti fuori terra).

Costo onnicomprensivo per variazione planimetria catastale ed aggiornamento mappa pari a € 1.500,00.

---

### LOTTO 18 di 18

Il sottoscritto geometra Campana Gabriele, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 5858, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate (Ufficio provinciale di Brescia) 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 alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

- cambio di destinazione d'uso, da ripostiglio a "in corso di costruzione";
- formazione di 2 unità indipendenti;
- modifica distribuzione interna;
- piccole modifiche sagoma esterna.

Costo onnicomprensivo per variazione planimetria catastale, aggiornamento mappa ed elaborato planimetrico pari a € 2.000,00.

### 4.3 Verifica della titolarità

Il C.T.U. ha provveduto a richiedere ed a ottenere copia degli atti di provenienza dei beni pignorati presso l'archivio notarile di Brescia e presso il notaio Dott. Mor che ne hanno rilasciato copia che si allega alla presente relazione.

#### LOTTO 1,2,3,4,5,6,7,8 e 17

##### Inquadramento titolarità

- Tipo di atto : conferimento in società (All.79)
- Notaio :
- Data atto : 19/12/2000
- Repertorio/Raccolta : 15712/3007
- estremi registrazione : Brescia n. 6421 serie 1V il 28.12.2000
- estremi trascrizione : Brescia n. 1343/974 il 11.01.2001

#### LOTTO 9,10,11,12,13,14,15 e 16

##### Inquadramento titolarità

- Tipo di atto : compravendita (All.80)
- Notaio :
- Data atto : 11/02/2011
- Repertorio/Raccolta : 42748/10456
- estremi registrazione : Brescia2 n. 3103 serie 1T il 28.02.2011
- estremi trascrizione : Brescia n. 8874/5303 il 03.03.2011

#### LOTTO 18

##### Inquadramento titolarità

- Tipo di atto : compravendita (All.81)
- Notaio :
- Data atto : 07/11/2002
- Repertorio/Raccolta : 98469/35931
- estremi registrazione : Montichiari n. 691s9v il 14.11.2002



■ estremi trascrizione : Brescia n. 50680/32671 il 14.11.2002

Si veda relazione ventennale allegata al fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare.

■ Quota di proprietà: ■ piena proprietà della società esecutata, quota 1/1

### Condizioni limitanti

■ Servitù	■ no
■ Vincoli	■ no
■ Oneri	■ no
■ Pesì	■ no
■ Gravami	■ no

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

#### LOTTO 1 di 18

Libero

■ occupato, note:

occupato da attività ricettiva (bar, centro estetico/spa e reception d'albergo), non ricompresa nel contratto di affitto delle camere/appartamenti sovrastanti.

#### LOTTO 2 di 18

Libero

■ occupato, note:

■ tipo contratto: locazione commerciale, seppur in registrazione risulti "L3 – locazione di immobile ad uso abitativo", comprensivo anche di altri immobili: subb. 23/13, 23/14, 23/15, 23/16, 23/17, 23/23 (All.75).

■ €/anno: 12.000

■ durata in anni: 6+6

■ scadenza contratto: 09/02/2028

■ rata: mensili anticipate

■ estremi registrazione: 25.02.2016, n.1565 serie 3T

indicare se i contratti di cui sopra sono:

■ registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile



## LOTTO 3 di 18

Libero

■ occupato, note: per questo subalterno vi sono registrati n. 2 contratti di affitto.

1) tipo contratto: "L1 – locazione di immobile ad uso abitativo" (All.76).

■ €/anno: 7.200

■ durata in anni: 4+4

■ scadenza contratto: 01/05/2028

■ rata: mensili anticipate

■ estremi registrazione: 30/04/2020, n.2694 serie 3T

indicare se i contratti di cui sopra sono:

■ registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

2) tipo contratto: locazione commerciale, seppur in registrazione risulti "L3 – locazione di immobile ad uso abitativo", comprensivo anche di altri immobili: subb. 23/8, 23/13, 23/15, 23/16, 23/17, 23/23 (All.75).

■ €/anno: 12.000

■ durata in anni: 6+6

■ scadenza contratto: 09/02/2028

■ rata: mensili anticipate

■ estremi registrazione: 25.02.2016, n.1565 serie 3T

indicare se i contratti di cui sopra sono:

■ registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

## LOTTO 4 di 18

Libero

■ occupato, note:

■ tipo contratto: locazione commerciale, seppur in registrazione risulti "L3 – locazione di immobile ad uso abitativo", comprensivo anche di altri immobili: subb. 23/8, 23/13, 23/15, 23/16, 23/17, 23/23 (All.75).

■ €/anno: 12.000

■ durata in anni: 6+6

■ scadenza contratto: 09/02/2028



■ rata: mensili anticipate

■ estremi registrazione: 25.02.2016, n.1565 serie 3T

indicare se i contratti di cui sopra sono:

■ registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

## LOTTO 5 di 18

Libero

■ occupato, note:

■ tipo contratto: locazione commerciale, seppur in registrazione risulti "L3 – locazione di immobile ad uso abitativo", comprensivo anche di altri immobili: subb. 23/8, 23/13, 23/14, 23/16, 23/17, 23/23 (All.75).

■ €/anno: 12.000

■ durata in anni: 6+6

■ scadenza contratto: 09/02/2028

■ rata: mensili anticipate

■ estremi registrazione: 25.02.2016, n.1565 serie 3T

indicare se i contratti di cui sopra sono:

■ registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

## LOTTO 6 di 18

Libero

■ occupato, note:

■ tipo contratto: locazione commerciale, seppur in registrazione risulti "L3 – locazione di immobile ad uso abitativo", comprensivo anche di altri immobili: subb. 23/8, 23/13, 23/14, 23/15, 23/17, 23/23 (All.75).

■ €/anno: 12.000

■ durata in anni: 6+6

■ scadenza contratto: 09/02/2028

■ rata: mensili anticipate

■ estremi registrazione: 25.02.2016, n.1565 serie 3T

indicare se i contratti di cui sopra sono:

■ registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile



## LOTTO 7 di 18

Libero

occupato, note:

■ tipo contratto: locazione commerciale, seppur in registrazione risulti “L3 – locazione di immobile ad uso abitativo”, comprensivo anche di altri immobili: subb. 23/8, 23/13, 23/14, 23/15, 23/16, 23/23 (All.75).

■ €/anno: 12.000

■ durata in anni: 6+6

■ scadenza contratto: 09/02/2028

■ rata: mensili anticipate

■ estremi registrazione: 25.02.2016, n.1565 serie 3T

indicare se i contratti di cui sopra sono:

registrati in data antecedente al pignoramento dell’immobile

registrati in data successiva al pignoramento dell’immobile

## LOTTO 8 di 18

Libero

occupato, note:

■ tipo contratto: locazione commerciale, seppur in registrazione risulti “L3 – locazione di immobile ad uso abitativo”, comprensivo anche di altri immobili: subb. 23/8, 23/13, 23/14, 23/15, 23/16, 23/17 (All.75).

■ €/anno: 12.000

■ durata in anni: 6+6

■ scadenza contratto: 09/02/2028

■ rata: mensili anticipate

■ estremi registrazione: 25.02.2016, n.1565 serie 3T

indicare se i contratti di cui sopra sono:

registrati in data antecedente al pignoramento dell’immobile

registrati in data successiva al pignoramento dell’immobile

## LOTTO 9 di 18

Libero: sgombero da cose

occupato

## LOTTO 10 di 18

Libero: con all’interno beni mobili usati per l’attività ricettiva



occupato

**LOTTO 11 di 18**

■ Libero: con all'interno beni mobili usati per l'attività ricettiva

occupato

**LOTTO 12 di 18**

■ Libero: con all'interno beni mobili usati per l'attività ricettiva

occupato

**LOTTO 13 di 18**

■ Libero:

occupato

**LOTTO 14 di 18**

■ Libero:

occupato

**LOTTO 15 di 18**

■ Libero:

occupato

**LOTTO 16 di 18**

■ Libero:

occupato

**LOTTO 17 di 18**

■ Libero: con beni mobili usati per l'attività ricettiva

occupato

**LOTTO 18 di 18**

■ Libero

occupato

**Estratto matrimonio dell'esecutato/a:**

■ non acquisito poiché trattasi di società

acquisito



## 5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Tutti i lotti hanno come unico vincolo, di natura urbanistica, le norme tecniche inerenti la zona urbanistica in cui si trovano.

## 6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

Esaminata la relazione storica ventennale datata 03/08/2021 allegata al fascicolo dell'esecuzione (All.77) e da verifica personale eseguita il 31/03/2022 (aggiornata al 30/03/2022) presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia in via telematica (All.78) sulle unità oggetto di stima risultano iscritte e trascritte le seguenti formalità:

### LOTTO 1,2,3,4,5,6,7,8, e 18

Iscrizione NN 11400/2450 del 05/03/2005, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo fondiario con atto ai rogiti di [redacted] in data 23/02/2005 rep.n. 31405/6190 a favore di [redacted] contro [redacted] [redacted] importo capitale euro 1.500.000,00, importo totale euro 3.000.000,00 e durata 15 anni Gravante su: ISORELLA (BS) Foglio 5 Particella 23 Subalterni 8, 9, 13, 14, 15, 16, 17, 23 e Foglio 8 particella 69 subalterno 8 graffata alla particella 179 subalterno 4.

Trascrizione NN 30491/20328 del 24/06/2021, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO di BRESCIA in data 20/05/2021 rep.n. 3519 a favore di [redacted] contro [redacted] [redacted]

### LOTTO 9,10 e 18

Iscrizione NN 47984/8415 del 04/11/2019, nascente da Ruolo (art. 77 d.p.r. n. 602/1973) concesso con atto ai rogiti di [redacted] in data 31/10/2019 rep.n. 4167/2219 a favore di [redacted] contro [redacted] [redacted] importo capitale euro 33.297,23, importo totale euro 66.594,46 Gravante su: ISORELLA (BS) Foglio 5 Particella 362 Subalterni 2 e 3 e Foglio 8 particella 69 subalterno 8 graffata alla particella 179 subalterno 4.

Trascrizione NN 30491/20328 del 24/06/2021, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO di BRESCIA in data 20/05/2021 rep.n. 3519 a favore di [redacted] contro [redacted] [redacted]

### LOTTO 11,12,13,14,15,16 e 17



Trascrizione NN 30491/20328 del 24/06/2021, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO di BRESCIA in data 20/05/2021 rep.n. 3519 a favore di [redacted] contro [redacted]

Si veda elenco sintetico delle formalità allegato alla presente relazione e relazione ventennale (certificato notarile) [redacted] allegato al fascicolo dell'esecuzione (All.77).

## VINCOLI URBANISTICI

### LOTTO 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17

Gli immobili in via Calvisano sono classificati nel P.G.T. in zona "ambiti residenziali consolidati ad alta densità" – art. 27 N.T.A. ed "ambiti soggetti a previsioni specifiche" - art. 27.19 N.T.A. Loc. Campagnola (All.24).

### LOTTO 18

L'immobile in via Cornaletto sono classificati nel P.G.T. in zona "ambiti residenziali consolidati ad alta densità" – art. 27 N.T.A. (All.25).

## 7. Analisi estimativa

### 7.1 – calcolo del valore locativo del bene

Il C.T.U., tenendo conto dei fattori intrinseci ed estrinseci del fabbricato, poiché saranno questi a determinare il più probabile valore locativo del bene, ha effettuato una stima del valore di locazione dei cespiti immobiliari nelle condizioni in cui si trovano in base alla vetustà, alla posizione e destinazione delle singole unità.

A tale scopo ha provveduto ad effettuare un'indagine tramite l'"Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio" ed il "Listino Immobiliare" edito dalla Camera di Commercio di Brescia, i cui dati raccolti sono stati parametrizzati ad una indagine di mercato effettuata su immobili siti in zone limitrofe, simili per tipologia e destinazione a quello oggetto della presente stima.

Perequando poi gli stessi in base alla vetustà ed allo stato di conservazione degli immobili pignorati, si è ottenuto il valore di locazione per l'unità presa in considerazione.

### LOTTO 1 DI 18

- Canone di locazione medio calcolato: € 900,00 mensili

### LOTTO 2 DI 18

- Canone di locazione medio calcolato: € 500,00 mensili

### LOTTO 3 DI 18

- Canone di locazione medio calcolato: € 450,00 mensili



**LOTTO 4 DI 18**

- Canone di locazione medio calcolato: € 450,00 mensili

**LOTTO 5 DI 18**

- Canone di locazione medio calcolato: € 450,00 mensili

**LOTTO 6 DI 18**

- Canone di locazione medio calcolato: € 450,00 mensili

**LOTTO 7 DI 18**

- Canone di locazione medio calcolato: € 450,00 mensili

**LOTTO 8 DI 18**

- Canone di locazione medio calcolato: € 50,00 mensili

**LOTTO 9 DI 18**

- Canone di locazione medio calcolato: € 50,00 mensili

**LOTTO 10 DI 18**

- Canone di locazione medio calcolato: € 50,00 mensili

**LOTTO 11 DI 18**

- Canone di locazione medio calcolato: € 50,00 mensili

**LOTTO 12 DI 18**

- Canone di locazione medio calcolato: € 50,00 mensili

**LOTTO 13 DI 18**

- Canone di locazione medio calcolato: € 50,00 mensili

**LOTTO 14 DI 18**

- Canone di locazione medio calcolato: € 50,00 mensili

**LOTTO 15 DI 18**

- Non calcolabile, area urbana

**LOTTO 16 DI 18**

- Non calcolabile, area urbana

**LOTTO 17 DI 18**

- Non calcolabile, area urbana

**LOTTO 18 DI 18**

- Canone di locazione medio calcolato: € 200,00 mensili



## 7.2 – calcolo del valore commerciale

### Utilizzo della 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.”*

Il concetto d’immediato realizzo mira pertanto ad offrire un orizzonte di vendita reale ed attendibile subordinato non solo alle condizioni oggettive del bene (quali per esempio le precarie condizioni igienico-sanitarie), ma anche all’appetibilità del cespite nonché alla situazione del mercato immobiliare del dato momento.

Di conseguenza, nel caso specifico, tenuto conto della domanda di mercato esistente e prevedibile, il presumibile valore di "realizzo immediato" in condizioni di vendita forzata, è indicabile nell’85% del più probabile valore di libero mercato per tutti i lotti ad eccezione del LOTTO 18 pari all’80%.



### **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:**

Alla luce di quanto sopra esposto, il C.T.U. ha effettuato una stima del valore degli immobili calcolata dalla superficie perequata degli stessi moltiplicata per un costo medio di mercato al metro quadrato. Non è stato possibile applicare il metodo del confronto poiché non sono stati trovati dei beni immobili simili comparabili nelle limitrofe zone.

A tale scopo si è provveduto ad effettuare un'indagine tramite l'"Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio" ed il "Listino immobiliare" edito dalla Camera di Commercio di Brescia nonché ad agenzie immobiliari di zona.

Per quanto concerne le caratteristiche intrinseche, si fa riferimento alla descrizione di cui sopra, mentre per le caratteristiche estrinseche prevale l'ubicazione:

### **LOTTE 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17**

Le unità sono ubicate nel Comune di Isorella (Bs), comune situato nel distretto della Bassa Bresciana centrale a una distanza di 30 chilometri da Brescia, 40 chilometri da Cremona e 30 chilometri dal Lago di Garda. Le unità sono ubicate nella zona periferica a nord del paese, stante sulla S.P. 37 direzione Calvisano (Via Calvisano)

Il valore di mercato è stato desunto sia dalle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, sia dal listino della Camera di Commercio di Brescia e sia sulla base di indagini effettuate sul mercato immobiliare in loco al momento della stima.

Si attribuisce pertanto che per tipologia edilizia in oggetto, il più probabile valore di mercato dell'immobile (in euro/mq. di superficie LORDA) è così stimato:

- LOTTO1: **1.300 €/mq;**
- LOTTO2,3,4,5,6,7: **1.100 €/mq;**
- LOTTO8: **650 €/mq;**
- LOTTO 9: **600 €/mq;**
- LOTTO 10: **580 €/mq;**
- LOTTO 11,12: **650 €/mq;**
- LOTTO 13,14: **350 €/mq;**
- LOTTO 15: **50 €/mq;**
- LOTTO 16,17: **80 €/mq;**

### **LOTTO 18**

L'unità è ubicata nel Comune di Isorella (Bs), comune situato nel distretto della Bassa Bresciana centrale a una distanza di 30 chilometri da Brescia, 40 chilometri da Cremona e 30 chilometri dal



Lago di Garda. Il bene è ubicato nella zona semi-periferica in lato ovest del centro del paese, a 650 metri dal Comune e dal centro del paese con la presenza di negozi di vicinato.

Il valore di mercato è stato desunto sia dalle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, sia dal listino della Camera di Commercio di Brescia e sia sulla base di indagini effettuate sul mercato immobiliare in loco al momento della stima.

Si attribuisce pertanto che per tipologia edilizia in oggetto, il più probabile valore di mercato dell'immobile (in euro/mq. di superficie LORDA) è così stimato:

- beni nello stato di conservazione simile al bene da stimare: **450 €/mq;**

Pertanto:

#### LOTTO 1 DI 18

Superficie perequata (vedi pag. 42) =	340,0 mq x 1.300 €/mq =	442.000,00 €
A dedurre costi regolarizzazione urbanista e catastale:		<u>- 5.500,00 €</u>
	<b>TOTALE =</b>	436.500,00 €
	<b>Arrotondando:</b>	<b>435.000,00 €</b>

#### LOTTO 2 DI 18

Superficie perequata (vedi pag. 45) =	112,9 mq x 1.100 €/mq =	124.179,00 €
A dedurre costi regolarizzazione urbanista e catastale:		<u>- 5.500,00 €</u>
	<b>TOTALE =</b>	118.679,00 €
	<b>Arrotondando:</b>	<b>118.000,00 €</b>

#### LOTTO 3 DI 18

Superficie perequata (vedi pag. 49) =	77,5 mq x 1.100 €/mq =	85.250,00 €
A dedurre costi regolarizzazione urbanista e catastale:		<u>- 3.300,00 €</u>
	<b>TOTALE =</b>	81.950,00 €
	<b>Arrotondando:</b>	<b>81.500,00 €</b>

#### LOTTO 4 DI 18

Superficie perequata (vedi pag. 52) =	76,4 mq x 1.100 x €/mq =	84.040,00 €
A dedurre costi regolarizzazione urbanista e catastale:		<u>- 3.300,00 €</u>
	<b>TOTALE =</b>	80.740,00 €
	<b>Arrotondando:</b>	<b>80.500,00 €</b>

#### LOTTO 5 DI 18

Superficie perequata (vedi pag. 55) =	77,0 mq x 1.100 €/mq =	84.700,00 €
A dedurre costi regolarizzazione urbanista e catastale:		<u>- 3.500,00 €</u>
	<b>TOTALE =</b>	81.200,00 €
	<b>Arrotondando:</b>	<b>81.000,00 €</b>

#### LOTTO 6 DI 18

Superficie perequata (vedi pag. 58) =	77,4 mq x 1.100 €/mq =	85.140,00 €
---------------------------------------	------------------------	-------------



A dedurre costi regolarizzazione urbanista e catastale:	- 3.500,00 €
TOTALE =	81.640,00 €
<b>Arrotondando:</b>	<b>81.500,00 €</b>

**LOTTO 7 DI 18**

Superficie perequata (vedi pag. 61) = 79,00 mq x 1.100 €/mq =	86.900,00 €
A dedurre costi regolarizzazione urbanista e catastale:	- 3.500,00 €
TOTALE =	83.400,00 €
<b>Arrotondando:</b>	<b>83.000,00 €</b>

**LOTTO 8 DI 18**

Superficie perequata (vedi pag. 63) = 15,2 mq x 650 €/mq =	9.880,00 €
A dedurre costi regolarizzazione urbanista e catastale:	- 500,00 €
TOTALE =	9.380,00 €
<b>Arrotondando:</b>	<b>9.300,00 €</b>

**LOTTO 9 DI 18**

Superficie perequata (vedi pag. 65) = 15,4 mq x 600 €/mq =	9.240,00 €
A dedurre costi regolarizzazione urbanista e catastale:	- 500,00 €
TOTALE =	8.740,00 €
<b>Arrotondando:</b>	<b>8.700,00 €</b>

**LOTTO 10 DI 18**

Superficie perequata (vedi pag. 67) = 15,4 mq x 580 €/mq =	8.932,00 €
A dedurre costi regolarizzazione urbanista e catastale:	- 500,00 €
TOTALE =	8.432,00 €
<b>Arrotondando:</b>	<b>8.400,00 €</b>

**LOTTO 11 DI 18**

Superficie perequata (vedi pag. 69) = 15,4 mq x 650 €/mq =	10.010,00 €
A dedurre costi regolarizzazione urbanista e catastale:	- 500,00 €
TOTALE =	9.510,00 €
<b>Arrotondando:</b>	<b>9.500,00 €</b>

**LOTTO 12 DI 18**

Superficie perequata (vedi pag. 71) = 16,0 mq x 650 €/mq =	10.400,00 €
A dedurre costi regolarizzazione urbanista e catastale:	- 500,00 €
TOTALE =	9.900,00 €
<b>Arrotondando:</b>	<b>9.900,00 €</b>

**LOTTO 13 DI 18**

Superficie perequata (vedi pag. 72) = 13,0 mq x 350 €/mq =	4.550,00 €
A dedurre costi regolarizzazione urbanista e catastale:	- 1.500,00 €
TOTALE =	3.050,00 €



**Arrotondando: 3.000,00 €**

**LOTTO 14 DI 18**

Superficie perequata (vedi pag. 74) = 13,0 mq x 350 €/mq = 4.550,00 €  
 A dedurre costi regolarizzazione urbanista e catastale: - 1.500,00 €  
 TOTALE = 3.050,00 €  
**Arrotondando: 3.000,00 €**

**LOTTO 15 DI 18**

Superficie perequata (vedi pag. 75) = 8,0 mq x 50 €/mq = 400,00 €  
 TOTALE = 400,00 €  
**Arrotondando: 400,00 €**

**LOTTO 16 DI 18**

Superficie perequata (vedi pag. 75) = 84,0 mq x 80 €/mq = 6.720,00 €  
 TOTALE = 6.720,00 €  
**Arrotondando: 6.700,00 €**

**LOTTO 17 DI 18**

Superficie perequata (vedi pag. 76) = 245,0 mq x 80 €/mq = 19.600,00 €  
 A dedurre costi regolarizzazione urbanista e catastale: - 3.500,00 €  
 TOTALE = 16.100,00 €  
**Arrotondando: 16.000,00 €**

**LOTTO 18 DI 18**

Superficie perequata (vedi pag. 78) = 154,2 mq x 450 €/mq = 69.408,00 €  
 A dedurre costi regolarizzazione urbanista e catastale: - 7.000,00 €  
 TOTALE = 62.408,00 €  
**Arrotondando: 62.000,00 €**



## 8. Riepilogo dei valori di stima

### LOTTO 1 DI 18

L'immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Isorella (BS) in mappa al:

- |                  |               |                    |              |
|------------------|---------------|--------------------|--------------|
| ■ Foglio n. 5    | ■ Sezione NCT | ■ particella n. 23 | ■ Sub. 9     |
| ■ Categoria: F/3 | □ classe --   | □ consistenza --   | □ rendita -- |

il più probabile **valore in libero mercato** per il lotto viene di fatto quantificato in € **435.000,00** *diconsi* Euro quattrocentotrentacinquemila/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta per il lotto, viene quantificato in € 369.750,00 arrotondato ad € **369.000,00** *diconsi* Euro trecentosessantanovemila/00.

### LOTTO 2 DI 18

L'immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Isorella (BS) in mappa al:

- |                  |               |                        |                    |
|------------------|---------------|------------------------|--------------------|
| ■ Foglio n. 5    | ■ Sezione NCT | ■ particella n. 23     | ■ Sub. 8           |
| ■ Categoria: A/2 | ■ classe 6    | ■ consistenza 5,5 vani | ■ rendita € 383,47 |

il più probabile **valore in libero mercato** per il lotto viene di fatto quantificato in € **118.000,00** *diconsi* Euro centodiciottomila/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta per il lotto, viene quantificato in € 100.300,00 arrotondato ad € **100.000,00** *diconsi* Euro centomila/00.

### LOTTO 3 DI 18

L'immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Isorella (BS) in mappa al:

- |                  |               |                        |                    |
|------------------|---------------|------------------------|--------------------|
| ■ Foglio n. 5    | ■ Sezione NCT | ■ particella n. 23     | ■ Sub. 13          |
| ■ Categoria: A/2 | ■ classe 6    | ■ consistenza 4,5 vani | ■ rendita € 313,75 |

il più probabile **valore in libero mercato** per il lotto viene di fatto quantificato in € **81.500,00** *diconsi* Euro ottantunomilacinquecento/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta per il lotto, viene quantificato in € 69.275,00 arrotondato ad € **69.000,00** *diconsi* Euro sessantanovemila/00.

### LOTTO 4 DI 18

L'immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Isorella (BS) in mappa al:



- |                  |               |                        |                    |
|------------------|---------------|------------------------|--------------------|
| ■ Foglio n. 5    | ■ Sezione NCT | ■ particella n. 23     | ■ Sub. 14          |
| ■ Categoria: A/2 | ■ classe 6    | ■ consistenza 4,5 vani | ■ rendita € 313,75 |

il più probabile **valore in libero mercato** per il lotto viene di fatto quantificato in € **80.500,00** *diconsi* Euro ottantamilacinquecento/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta per il lotto, viene quantificato in € 68.425,00 arrotondato ad € **68.000,00** *diconsi* Euro sessantottomila/00.

## LOTTO 5 DI 18

L'immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Isorella (BS) in mappa al:

- |                  |               |                        |                    |
|------------------|---------------|------------------------|--------------------|
| ■ Foglio n. 5    | ■ Sezione NCT | ■ particella n. 23     | ■ Sub. 15          |
| ■ Categoria: A/2 | ■ classe 6    | ■ consistenza 3,5 vani | ■ rendita € 244,03 |

il più probabile **valore in libero mercato** per il lotto viene di fatto quantificato in € **81.000,00** *diconsi* Euro ottantunomila/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta per il lotto, viene quantificato in € 68.850,00 arrotondato ad € **68.000,00** *diconsi* Euro sessantottomila/00.

## LOTTO 6 DI 18

L'immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Isorella (BS) in mappa al:

- |                  |               |                        |                    |
|------------------|---------------|------------------------|--------------------|
| ■ Foglio n. 5    | ■ Sezione NCT | ■ particella n. 23     | ■ Sub. 16          |
| ■ Categoria: A/2 | ■ classe 6    | ■ consistenza 3,5 vani | ■ rendita € 244,03 |

il più probabile **valore in libero mercato** per il lotto viene di fatto quantificato in € **81.500,00** *diconsi* Euro ottantunomilacinquecento/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta per il lotto, viene quantificato in € 69.250,00 arrotondato ad € **69.000,00** *diconsi* Euro sessantanovemila/00.

## LOTTO 7 DI 18

L'immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Isorella (BS) in mappa al:

- |                  |               |                        |                    |
|------------------|---------------|------------------------|--------------------|
| ■ Foglio n. 5    | ■ Sezione NCT | ■ particella n. 23     | ■ Sub. 17          |
| ■ Categoria: A/2 | ■ classe 6    | ■ consistenza 3,5 vani | ■ rendita € 244,03 |

il più probabile **valore in libero mercato** per il lotto viene di fatto quantificato in € **83.000,00** *diconsi* Euro ottantatremila/00.



Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta per il lotto, viene quantificato in € 70.550,00 arrotondato ad **€ 70.500,00** *diconsi* Euro settantamilacinquecento/00.

### LOTTO 8 DI 18

L'immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Isorella (BS) in mappa al:

- |                  |               |                                 |                   |
|------------------|---------------|---------------------------------|-------------------|
| ■ Foglio n. 5    | ■ Sezione NCT | ■ particella n. 23              | ■ Sub. 23         |
| ■ Categoria: C/6 | ■ classe 4    | ■ consistenza 14 m <sup>2</sup> | ■ rendita € 23,14 |

il più probabile **valore in libero mercato** per il lotto viene di fatto quantificato in **€ 9.300,00** *diconsi* Euro novemilatrecento/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta per il lotto, viene quantificato in € 7.905,00 arrotondato ad **€ 7.900,00** *diconsi* Euro settemilanovecemnto/00.

### LOTTO 9 DI 18

L'immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Isorella (BS) in mappa al:

- |                  |               |                                 |                   |
|------------------|---------------|---------------------------------|-------------------|
| ■ Foglio n. 5    | ■ Sezione NCT | ■ particella n. 362             | ■ Sub. 2          |
| ■ Categoria: C/6 | ■ classe 4    | ■ consistenza 15 m <sup>2</sup> | ■ rendita € 24,79 |

il più probabile **valore in libero mercato** per il lotto viene di fatto quantificato in **€ 8.700,00** *diconsi* Euro ottomilasettecento/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta per il lotto, viene quantificato in € 7.395,00 arrotondato ad **€ 7.300,00** *diconsi* Euro settemilatrecento/00.

### LOTTO 10 DI 18

L'immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Isorella (BS) in mappa al:

- |                  |               |                                 |                   |
|------------------|---------------|---------------------------------|-------------------|
| ■ Foglio n. 5    | ■ Sezione NCT | ■ particella n. 362             | ■ Sub. 3          |
| ■ Categoria: C/6 | ■ classe 4    | ■ consistenza 15 m <sup>2</sup> | ■ rendita € 24,79 |

il più probabile **valore in libero mercato** per il lotto viene di fatto quantificato in **€ 8.400,00** *diconsi* Euro ottomilaquattrocento/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta per il lotto, viene quantificato in € 7.140,00 arrotondato ad **€ 7.100,00** *diconsi* Euro settemilacento/00.

### LOTTO 11 DI 18

L'immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Isorella (BS) in mappa al:

- |                  |               |                                 |                   |
|------------------|---------------|---------------------------------|-------------------|
| ■ Foglio n. 5    | ■ Sezione NCT | ■ particella n. 362             | ■ Sub. 4          |
| ■ Categoria: C/6 | ■ classe 4    | ■ consistenza 15 m <sup>2</sup> | ■ rendita € 24,79 |



il più probabile **valore in libero mercato** per il lotto viene di fatto quantificato in € **9.500,00** *diconsì* Euro novemilacinquecento/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta per il lotto, viene quantificato in € 8.075,00 arrotondato ad € **8.000,00** *diconsì* Euro settantacinquemila/00.

### LOTTO 12 DI 18

L'immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Isorella (BS) in mappa al:

- |                  |               |                                 |                   |
|------------------|---------------|---------------------------------|-------------------|
| ■ Foglio n. 5    | ■ Sezione NCT | ■ particella n. 362             | ■ Sub. 5          |
| ■ Categoria: C/6 | ■ classe 4    | ■ consistenza 15 m <sup>2</sup> | ■ rendita € 24,79 |

il più probabile **valore in libero mercato** per il lotto viene di fatto quantificato in € **9.900,00** *diconsì* Euro novemilanovecento/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta per il lotto, viene quantificato in € 8.415,00 arrotondato ad € **8.400,00** *diconsì* Euro ottomilaquattrocento/00.

### LOTTO 13 DI 18

L'immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Isorella (BS) in mappa al:

- |                  |               |                                 |                   |
|------------------|---------------|---------------------------------|-------------------|
| ■ Foglio n. 5    | ■ Sezione NCT | ■ particella n. 362             | ■ Sub. 6          |
| ■ Categoria: C/6 | ■ classe 1    | ■ consistenza 15 m <sup>2</sup> | ■ rendita € 14,72 |

il più probabile **valore in libero mercato** per il lotto viene di fatto quantificato in € **3.000,00** *diconsì* Euro tremila/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta per il lotto, viene quantificato in € 2.550,00 arrotondato ad € **2.500,00** *diconsì* Euro duemilacinquecento/00.

### LOTTO 14 DI 18

L'immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Isorella (BS) in mappa al:

- |                  |               |                                 |                   |
|------------------|---------------|---------------------------------|-------------------|
| ■ Foglio n. 5    | ■ Sezione NCT | ■ particella n. 362             | ■ Sub. 7          |
| ■ Categoria: C/6 | ■ classe 1    | ■ consistenza 15 m <sup>2</sup> | ■ rendita € 14,72 |

il più probabile **valore in libero mercato** per il lotto viene di fatto quantificato in € **3.000,00** *diconsì* Euro tremila/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta per il lotto, viene quantificato in € 2.550,00 arrotondato ad € **2.500,00** *diconsì* Euro duemilacinquecento/00.



## LOTTO 15 DI 18

L'immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Isorella (BS) in mappa al:

- |                  |               |                                |              |
|------------------|---------------|--------------------------------|--------------|
| ■ Foglio n. 5    | ■ Sezione NCT | ■ particella n. 362            | ■ Sub. 9     |
| ■ Categoria: F/1 | □ classe --   | ■ consistenza 8 m <sup>2</sup> | □ rendita -- |

il più probabile **valore in libero mercato** per il lotto viene di fatto quantificato in € **400,00** *diconsi* Euro quattrocento/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta per il lotto, viene quantificato in € **340,00** *diconsi* Euro trecentoquaranta/00.

## LOTTO 16 DI 18

L'immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Isorella (BS) in mappa al:

- |                  |               |                                 |              |
|------------------|---------------|---------------------------------|--------------|
| ■ Foglio n. 5    | ■ Sezione NCT | ■ particella n. 362             | ■ Sub. 8     |
| ■ Categoria: F/1 | □ classe --   | ■ consistenza 84 m <sup>2</sup> | □ rendita -- |

il più probabile **valore in libero mercato** per il lotto viene di fatto quantificato in € **6.700,00** *diconsi* Euro seimilasettecento/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta per il lotto, viene quantificato in € 5.695,00 arrotondato ad € **5.600,00** *diconsi* Euro cinquemilaseicento/00.

## LOTTO 17 DI 18

L'immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Isorella (BS) in mappa al:

- |                  |               |                                  |              |
|------------------|---------------|----------------------------------|--------------|
| ■ Foglio n. 5    | ■ Sezione NCT | ■ particella n. 362              | ■ Sub. 9     |
| ■ Categoria: F/1 | □ classe --   | ■ consistenza 245 m <sup>2</sup> | □ rendita -- |

il più probabile **valore in libero mercato** per il lotto viene di fatto quantificato in € **16.000,00** *diconsi* Euro sedicimila/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta per il lotto, viene quantificato in € 13.600,00 arrotondato ad € **13.500,00** *diconsi* Euro tredicimilacinquecento/00.

## LOTTO 18 DI 18

L'immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Isorella (BS) in mappa al:

- |                    |               |                                  |                    |
|--------------------|---------------|----------------------------------|--------------------|
| ■ Foglio n. 8      | ■ Sezione NCT | ■ particella n. 69               | ■ Sub. 8           |
| <i>Graffato al</i> |               |                                  |                    |
| ■ Foglio n. 8      | ■ Sezione NCT | ■ particella n. 179              | ■ Sub. 4           |
| ■ Categoria: C/2   | ■ classe 2    | ■ consistenza 130 m <sup>2</sup> | ■ rendita € 134,28 |



il più probabile **valore in libero mercato** per il lotto viene di fatto quantificato in € **62.000,00** *diconsi* Euro sessantaduemila/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta per il lotto, viene quantificato in € 49.600,00 arrotondato ad € **49.500,00** *diconsi* Euro quarantanovemilacinquecento/00.



**Nel caso di vendita a Lotto Unico il valore di mercato è la somma dei precedenti e pari a:**

- **Valore in libero mercato: € 1.097.400,00**
- **Valore di mercato in condizioni di vendita forzata: € 926.140,00**

### **COMPOSIZIONE LOTTI.**

**Ai fini della stima le singole unità sono state individuate in singoli lotti.**

**Si fa presente che, per una migliore appetibilità sul mercato, è consigliabile proporre in vendita in un unico lotto le unità facenti parte della struttura ricettiva, compreso le aree urbane: LOTTO 1,2,5,6,7,16 e 17.**

**Per quanto riguarda le autorimesse e posti auto (LOTTO 8,9,10,11,12,13 e 14), non avendo vincolo di pertinenzialità, è facoltà del banditore metterle in abbinata con le unità residenziali LOTTO 3 e 4 oppure bandirle singolarmente.**

Vedasi il seguente riepilogo, per una individuazione immediata del valore del compendio immobiliare.

<b>LOTTO</b>	Unità Imm.ri in Isorella (Bs)	Rif. catastali	<b><u>Più probabile valore di MERCATO,</u> in libero mercato</b>	<b><u>Più probabile valore di REALIZZO,</u> mercato in condizioni di vendita forzata</b>
<b>1</b>	<b>Bar – centro estetico (spa) – reception albergo</b> via Calvisano, 45	NCT/5, p. 23 <b>sub. 9</b>	(prop. 1/1) € 435.000,00	(prop. 1/1) € 369.000,00
<b>2</b>	<b>Abitazione/camere d'albergo</b> via Calvisano, 45	NCT/5, p. 23 <b>sub. 8</b>	(prop. 1/1) € 118.000,00	(prop. 1/1) € 100.000,00
<b>3</b>	<b>Abitazione</b> via Calvisano, 45	NCT/5, p. 23 <b>sub. 13</b>	(prop. 1/1) € 81.500,00	(prop. 1/1) € 69.000,00
<b>4</b>	<b>Abitazione</b> via Calvisano, 45	NCT/5, p. 23 <b>sub. 14</b>	(prop. 1/1) € 80.500,00	(prop. 1/1) € 68.000,00
<b>5</b>	<b>Camere d'albergo</b> via Calvisano, 45	NCT/5, p. 23 <b>sub. 15</b>	(prop. 1/1) € 81.000,00	(prop. 1/1) € 68.000,00
<b>6</b>	<b>Camere d'albergo</b> via Calvisano, 45	NCT/5, p. 23 <b>sub. 16</b>	(prop. 1/1) € 81.500,00	(prop. 1/1) € 69.000,00
<b>7</b>	<b>Camere d'albergo</b> via Calvisano, 45	NCT/5, p. 23 <b>sub. 17</b>	(prop. 1/1) € 83.000,00	(prop. 1/1) € 70.500,00



<b>8</b>	<b>autorimessa</b> via Calvisano, 45	NCT/5, p. 23 <b>sub. 23</b>	(prop. 1/1) € 9.300,00	(prop. 1/1) € 7.900,00
<b>9</b>	<b>autorimessa</b> via Calvisano, 45	NCT/5, p. 362 <b>sub. 2</b>	(prop. 1/1) € 8.700,00	(prop. 1/1) € 7.300,00
<b>10</b>	<b>autorimessa</b> via Calvisano, 45	NCT/5, p. 362 <b>sub. 3</b>	(prop. 1/1) € 8.400,00	(prop. 1/1) € 7.100,00
<b>11</b>	<b>autorimessa</b> via Calvisano, 45	NCT/5, p. 362 <b>sub. 4</b>	(prop. 1/1) € 9.500,00	(prop. 1/1) € 8.000,00
<b>12</b>	<b>autorimessa</b> via Calvisano, 45	NCT/5, p. 362 <b>sub. 5</b>	(prop. 1/1) € 9.900,00	(prop. 1/1) € 8.400,00
<b>13</b>	<b>Posto auto scoperto</b> via Calvisano, 45	NCT/5, p. 362 <b>sub. 6</b>	(prop. 1/1) € 3.000,00	(prop. 1/1) € 2.500,00
<b>14</b>	<b>Posto auto scoperto</b> via Calvisano, 45	NCT/5, p. 362 <b>sub. 7</b>	(prop. 1/1) € 3.000,00	(prop. 1/1) € 2.500,00
<b>15</b>	<b>Area urbana</b> via Calvisano, 45	NCT/5, p. 362 <b>sub. 9</b>	(prop. 1/1) € 400,00	(prop. 1/1) € 340,00
<b>16</b>	<b>Area urbana</b> via Calvisano, 45	NCT/5, p. 362 <b>sub. 8</b>	(prop. 1/1) € 6.700,00	(prop. 1/1) € 5.600,00
<b>17</b>	<b>Area urbana</b> via Calvisano, 45	NCT/5, p. 23 <b>sub. 39</b>	(prop. 1/1) € 16.000,00	(prop. 1/1) € 13.500,00
<b>18</b>	<b>Ex ripostiglio ora residenziale rustico</b> via Cornaleto, SN	NCT/8, p. 69, <b>sub. 8</b> <i>Graffito al</i> <b>p. 179, sub. 4</b>	(prop. 1/1) € 62.000,00	(prop. 1/1) € 49.500,00
<b>Più probabile valore di <u>MERCATO</u> in libero mercato del compendio immobiliare:</b>			<b>€ 1.097.400,00</b>	-
<b>Più probabile valore di <u>REALIZZO</u> mercato in condizioni di vendita forzata del compendio immobiliare:</b>			-	<b>€ 926.140,00</b>



## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: geometra Campana Gabriele,

iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia al n° 5858

in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

### DICHIARA

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

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 01/04/2022



## 10. ALLEGATI

1. Identificazione LOTTI
2. Documentazione fotografica – LOTTO 1 di 18
3. Documentazione fotografica – LOTTO 2 di 18
4. Documentazione fotografica – LOTTO 3 di 18
5. Documentazione fotografica – LOTTO 4 di 18
6. Documentazione fotografica – LOTTO 5 di 18
7. Documentazione fotografica – LOTTO 6 di 18
8. Documentazione fotografica – LOTTO 7 di 18
9. Documentazione fotografica – LOTTO 8 di 18
10. Documentazione fotografica – LOTTO 9 di 18
11. Documentazione fotografica – LOTTO 10 di 18
12. Documentazione fotografica – LOTTO 11 di 18
13. Documentazione fotografica – LOTTO 12 di 18
14. Documentazione fotografica – LOTTO 13 di 18
15. Documentazione fotografica – LOTTO 14 di 18
16. Documentazione fotografica – LOTTO 15 di 18
17. Documentazione fotografica – LOTTO 16 di 18
18. Documentazione fotografica – LOTTO 17 di 18
19. Documentazione fotografica – LOTTO 18 di 18
20. Estratto mappa comune di Isorella – immobili in via Calvisano
21. Estratto mappa comune di Isorella – immobili in via Cornaleto
22. Elaborato planimetrico comune di Isorella – immobili in via Calvisano
23. Elaborato planimetrico di Isorella – immobili in via Cornaleto
24. Estratto P.G.T. – immobili in via Calvisano
25. Estratto P.G.T. – immobili in via Cornaleto
26. Visura catastale storica – LOTTO 1 di 18
27. Visura catastale storica – LOTTO 2 di 18
28. Visura catastale storica – LOTTO 3 di 18
29. Visura catastale storica – LOTTO 4 di 18
30. Visura catastale storica – LOTTO 5 di 18
31. Visura catastale storica – LOTTO 6 di 18
32. Visura catastale storica – LOTTO 7 di 18
33. Visura catastale storica – LOTTO 8 di 18
34. Visura catastale storica – LOTTO 9 di 18
35. Visura catastale storica – LOTTO 10 di 18
36. Visura catastale storica – LOTTO 11 di 18
37. Visura catastale storica – LOTTO 12 di 18
38. Visura catastale storica – LOTTO 13 di 18
39. Visura catastale storica – LOTTO 14 di 18
40. Visura catastale storica – LOTTO 15 di 18
41. Visura catastale storica – LOTTO 16 di 18
42. Visura catastale storica – LOTTO 17 di 18
43. Visura catastale storica – LOTTO 18 di 18
44. Planimetria catastale – LOTTO 2 di 18
45. Planimetria catastale – LOTTO 3 di 18



46. Planimetria catastale – LOTTO 4 di 18
47. Planimetria catastale – LOTTO 5 di 18
48. Planimetria catastale – LOTTO 6 di 18
49. Planimetria catastale – LOTTO 7 di 18
50. Planimetria catastale – LOTTO 8 di 18
51. Planimetria catastale – LOTTO 9 di 18
52. Planimetria catastale – LOTTO 10 di 18
53. Planimetria catastale – LOTTO 11 di 18
54. Planimetria catastale – LOTTO 12 di 18
55. Planimetria catastale – LOTTO 13 di 18
56. Planimetria catastale – LOTTO 14 di 18
57. Planimetria catastale – LOTTO 18 di 18
58. Rilievo Stato di Fatto – LOTTO 1 di 18
59. Rilievo Stato di Fatto – LOTTO 2 di 18
60. Rilievo Stato di Fatto – LOTTO 3 di 18
61. Rilievo Stato di Fatto – LOTTO 4 di 18
62. Rilievo Stato di Fatto – LOTTO 5 di 18
63. Rilievo Stato di Fatto – LOTTO 6 di 18
64. Rilievo Stato di Fatto – LOTTO 7 di 18
65. Rilievo Stato di Fatto – LOTTO 8 di 18
66. Rilievo Stato di Fatto – LOTTO 9 di 18
67. Rilievo Stato di Fatto – LOTTO 10 di 18
68. Rilievo Stato di Fatto – LOTTO 11 di 18
69. Rilievo Stato di Fatto – LOTTO 12 di 18
70. Rilievo Stato di Fatto – LOTTO 13 di 18
71. Rilievo Stato di Fatto – LOTTO 14 di 18
72. Rilievo Stato di Fatto – LOTTO 17 di 18
73. Rilievo Stato di Fatto – LOTTO 18 di 18
74. Rappresentazione grafica superfici – LOTTI 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14 e 18
75. Copia contratto di locazione LOTTO 2,3,4,5,6,7 e 8
76. Copia contratto di locazione LOTTO 3
77. Certificazione Notarile
78. Elenco formalità ipotecarie e ispezione iscrizioni/trascrizioni/annotazioni contro al 30/03/2022
79. Copia atto notarile di provenienza - LOTTI 1,2,3,4,5,6,7,8 e 17
80. Copia atto notarile di provenienza - LOTTI 9,10,11,12,13,14,15 e 16
81. Copia atto notarile di provenienza - LOTTO 18
82. CONCESSIONE EDILIZIA N. 24/03
83. D.I.A. 31/04
84. P.D.C. P.E. N.27/05
85. D.I.A. 10/06
86. AGIBILITA' prot. 956/2006
87. CONVENZIONE URBANISTICA
88. VERBALI DI SOPRALLUOGO
89. VISURA

