

RAPPORTO DI VALUTAZIONE (rev2)

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. 361/2019

Giudice dell'esecuzione: Dr. Maurizio di Rocco

Creditore procedente: Fino 1 Securitisation S.r.l.
viale Majno n. 45
20129 - Milano (Mi)
C.F./P.IVA 09966380967

Rappresentato dall'avvocato: Avv. Maurizio Franzoni
Via Solferino n. 55
25121 - Brescia (Bs)
PEC: maurizio,franzoni@brescia.pecavvocati.it

Esecutato: OMISSIS OMISSIS OMISSIS
via OMISSIS n. 29
OMISSIS - OMISSIS (Bs)
C.F./P.IVA OMISSIS

Esperto incaricato: Arch. Massimo Colosio
via Manzoni n. 47
25126 - Brescia (Bs)
Mail: m.colosio@emmecipiù.it
PEC: architettocolosio@pec.it

Timbro e Firma



Indice

1. Identificazione riepilogativa dei lotti	3
2. Fasi, accertamenti e date delle indagini	7
3. Note	8
4. Analisi generale del compendio immobiliare	9
4.1. Inquadramento Immobiliare	9
4.2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	13
4.3. Audit documentale e Due Diligence	37
4.3.1. Legittimità edilizia – urbanistica	37
4.3.2. Rispondenza catastale	45
4.3.3. Verifica di titolarità	47
4.4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	49
4.5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente	50
4.6. Analisi estimativa	54
4.7. Formazione dei Lotti di Vendita	56
4.7.1. Formazione Lotto 1/7	57
4.7.2. Formazione Lotto 2/7	57
4.7.3. Formazione Lotto 3/7	57
4.7.4. Formazione Lotto 4/7a	57
4.7.5. Formazione Lotto 4/7b	58
4.7.6. Formazione Lotto 5/7	58
4.7.7. Formazione Lotto 6/7	58
4.7.8. Formazione Lotto 7/7	58
4.8. Riepilogo dei valori di stima	59
4.8.1. Lotto 1/7 - Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa:	59
4.8.2. Lotto 2/7 - Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa:	59
4.8.3. Lotto 3/7 - Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa:	59
4.8.4. Lotto 4/7a - Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa:	60
4.8.5. Lotto 4/7b - Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa:	60
4.8.6. Lotto 5/7 - Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa:	60
4.8.7. Lotto 6/7 - Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa:	61
4.8.8. Lotto 7/7 - Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa:	61
4.9. Dichiarazione di rispondenza	62
5. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione	63
6. Bibliografia	65



1. Identificazione riepilogativa dei lotti

Lotto	1/7
Ubicazione:	Comune di Concesio (Bs)
Identificativi catastali:	NCT Fg. 21, Part. 236, Sub. 3 NCT Fg. 21, Part. 236, Sub. 2 NCT Fg. 21, Part. 242
Quota di proprietà:	1/1
Diritto di proprietà:	Piena
Divisibilità dell'immobile:	No
Più probabile valore in libero mercato:	3.244.718,04 €
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):	2.206.000,00 €
Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:	DISCRETA
Audit documentale e Due Diligence	<input checked="" type="checkbox"/> Conformità edilizia <input checked="" type="checkbox"/> Conformità catastale <input type="checkbox"/> Conformità titolarità
Formalità e vincoli rilevati opponibili all'acquirente	<input type="checkbox"/> Immobile occupato <input type="checkbox"/> Spese condominiali arretrate <input checked="" type="checkbox"/> Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

Lotto	2/7
Ubicazione:	Comune di Concesio (Bs)
Identificativi catastali:	NCT Fg. 21, Part. 245 NCT Fg. 21, Part. 276 Fg. 21, Part. 10 Fg. 21, Part. 104 Fg. 21, Part. 105 Fg. 21, Part. 107 Fg. 21, Part. 234 Fg. 21, Part. 244
Quota di proprietà:	1/1
Diritto di proprietà:	Piena
Divisibilità dell'immobile:	No
Più probabile valore in libero mercato:	2.371.487,33 €
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):	1.731.000,00 €
Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:	DISCRETA
Audit documentale e Due Diligence	<input checked="" type="checkbox"/> Conformità edilizia <input checked="" type="checkbox"/> Conformità catastale <input type="checkbox"/> Conformità titolarità



Formalità e vincoli rilevati opponibili all'acquirente	<input type="checkbox"/> Immobile occupato <input type="checkbox"/> Spese condominiali arretrate <input checked="" type="checkbox"/> Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici
--	---

Lotto	3/7
Ubicazione:	Comune di Concesio (Bs)
Identificativi catastali:	NCT Fg. 21, Part. 243 NCT Fg. 21, Part. 277
Quota di proprietà:	1/1
Diritto di proprietà:	Piena
Divisibilità dell'immobile:	No
Più probabile valore in libero mercato:	3.036.822,37 €
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):	2.065.000,00 €
Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:	DISCRETA
Audit documentale e Due Diligence	<input checked="" type="checkbox"/> Conformità edilizia <input checked="" type="checkbox"/> Conformità catastale <input type="checkbox"/> Conformità titolarità
Formalità e vincoli rilevati opponibili all'acquirente	<input type="checkbox"/> Immobile occupato <input type="checkbox"/> Spese condominiali arretrate <input checked="" type="checkbox"/> Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

Lotto	4/7a
Ubicazione:	Comune di Concesio (Bs)
Identificativi catastali:	NCT Fg. 21, Part. 238
Quota di proprietà:	1/1
Diritto di proprietà:	Piena
Divisibilità dell'immobile:	No
Più probabile valore in libero mercato:	864.927,15 €
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):	631.400,00 €
Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:	DISCRETA
Audit documentale e Due Diligence	<input checked="" type="checkbox"/> Conformità edilizia <input checked="" type="checkbox"/> Conformità catastale <input type="checkbox"/> Conformità titolarità
Formalità e vincoli rilevati opponibili all'acquirente	<input type="checkbox"/> Immobile occupato <input type="checkbox"/> Spese condominiali arretrate <input checked="" type="checkbox"/> Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici



Lotto	4/7b
Ubicazione:	Comune di Concesio (Bs)
Identificativi catastali:	NCT Fg. 21, Part. 30, Sub. 1 NCT Fg. 21, Part. 241 Fg. 21, Part. 216 Fg. 21, Part. 217 Fg. 21, Part. 221 Fg. 21, Part. 222 Fg. 21, Part. 223 Fg. 21, Part. 224 Fg. 21, Part. 246 Fg. 21, Part. 248
Quota di proprietà:	1/1
Diritto di proprietà:	Piena
Divisibilità dell'immobile:	No
Più probabile valore in libero mercato:	53.035,17 €
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):	38.700,00 €
Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:	SCARSA
Audit documentale e Due Diligence	<input checked="" type="checkbox"/> Conformità edilizia <input checked="" type="checkbox"/> Conformità catastale <input type="checkbox"/> Conformità titolarità
Formalità e vincoli rilevati opponibili all'acquirente	<input type="checkbox"/> Immobile occupato <input type="checkbox"/> Spese condominiali arretrate <input checked="" type="checkbox"/> Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

Lotto	5/7
Ubicazione:	Comune di Concesio (Bs)
Identificativi catastali:	NCT Fg. 21, Part. 21, Sub. 24
Quota di proprietà:	1/1
Diritto di proprietà:	Piena
Divisibilità dell'immobile:	No
Più probabile valore in libero mercato:	1.190.908,62 €
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):	869.000,00 €
Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:	BUONA
Audit documentale e Due Diligence	<input checked="" type="checkbox"/> Conformità edilizia <input checked="" type="checkbox"/> Conformità catastale <input type="checkbox"/> Conformità titolarità



Formalità e vincoli rilevati opponibili all'acquirente	<input type="checkbox"/> Immobile occupato <input type="checkbox"/> Spese condominiali arretrate <input checked="" type="checkbox"/> Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici
--	---

Lotto	6/7
Ubicazione:	Comune di Concesio (Bs)
Identificativi catastali:	NCT Fg. 21, Part. 21, Sub. 18
Quota di proprietà:	1/1
Diritto di proprietà:	Piena
Divisibilità dell'immobile:	No
Più probabile valore in libero mercato:	162.058,93 €
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):	118.300,00 €
Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:	BUONA
Audit documentale e Due Diligence	<input checked="" type="checkbox"/> Conformità edilizia <input checked="" type="checkbox"/> Conformità catastale <input type="checkbox"/> Conformità titolarità
Formalità e vincoli rilevati opponibili all'acquirente	<input type="checkbox"/> Immobile occupato <input type="checkbox"/> Spese condominiali arretrate <input checked="" type="checkbox"/> Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

Lotto	7/7
Ubicazione:	Comune di Concesio (Bs)
Identificativi catastali:	NCT Fg. 21, Part. 21, Sub. 21 NCT Fg. 21, Part. 275
Quota di proprietà:	1/1
Diritto di proprietà:	Piena
Divisibilità dell'immobile:	No
Più probabile valore in libero mercato:	335.692,95 €
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):	245.000,00 €
Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:	BUONA
Audit documentale e Due Diligence	<input checked="" type="checkbox"/> Conformità edilizia <input checked="" type="checkbox"/> Conformità catastale <input type="checkbox"/> Conformità titolarità
Formalità e vincoli rilevati opponibili all'acquirente	<input type="checkbox"/> Immobile occupato <input type="checkbox"/> Spese condominiali arretrate <input checked="" type="checkbox"/> Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici



2. Fasi, accertamenti e date delle indagini

Operazione	Data
Nomina dell'esperto	28/11/2019
Accettazione incarico di stima	04/12/2019
Reperimento dati catastali	05/12/2019
Sopralluogo preliminare compendio immobiliare	12/12/2019
Richiesta chiarimenti al Comune di Concesio in merito a CDU e Fidejussioni	20/12/2019
Richiesta proroga deposito relazione peritale	20/12/2019
Visura Camerale	23/12/2019
Presentazione domanda di accesso agli atti Comune di Concesio	14/01/2020
Sopralluogo compendio immobiliare	21/01/2020
Richiesta CDU	22/01/2020
Accesso atti Concesio	22/01/2020
Accesso atti Concesio	23/01/2020
Richiesta autorizzazione ausiliario con approvazione preventivo di spesa	27/01/2020
Accesso atti Concesio	29/01/2020
Sopralluogo compendio immobiliare	11/02/2020
Sopralluogo compendio immobiliare	12/02/2020
Richiesta proroga deposito relazione peritale	21/02/2020
Rilievo topografico compendio immobiliare - verifica confini cantiere ed ingombri impalcati	24/02/2020
Rilievo topografico compendio immobiliare - verifica confini cantiere ed ingombri impalcati	25/02/2020
Rilievo topografico compendio immobiliare - verifica confini cantiere ed ingombri impalcati	26/02/2020
Rilievo topografico compendio immobiliare - verifica confini cantiere ed ingombri impalcati	27/02/2020
Emissione CDU	03/03/2020
Reperimento dati catastali	27/03/2020
Richiesta chiarimenti al Comune di Concesio in merito a CDU, Fidejussioni, Urbanizzazioni	24/04/2020
Reperimento atto di vendita Ipermercato e Regolamento Supercondominio	04/05/2020
Richiesta proroga deposito relazione peritale	20/05/2020
Incontro con Assessore Urbanistica Concesio e Dirigente Area Tecnica	26/05/2020
Risposta Comune in merito a richieste del 20/12/2019 e 24/04/2020	04/06/2020
Richiesta autorizzazione al frazionamento e sollecito ausiliario per rilievi	20/06/2020
Richiesta proroga deposito relazione peritale	29/06/2020
Richiesta quietanze fidejussioni	10/07/2020
Incontro con amministratore Soluzione Casa Concesio	30/07/2020
Invio quietanze fidejussioni	04/08/2020
Incontro con amministratore Soluzione Casa Concesio	28/09/2020
Rilievo topografico compendio immobiliare - frazionamento	23/10/2020
Rilievo topografico compendio immobiliare - frazionamento	26/10/2020
Rilievo topografico compendio immobiliare - frazionamento	27/10/2020
Sopralluogo compendio immobiliare	13/11/2020



Reperimento dati catastali	14/11/2020
Reperimento dati catastali	14/11/2020
Sopralluogo compendio immobiliare	16/11/2020
Conclusione indagine peritale	16/11/2020
Visura ipotecaria conservatoria	16/11/2020
Consegna della perizia	17/11/2020
Revisione della perizia a seguito delle osservazioni pervenute dalle parti	12/03/2021

3. Note

Con la presente revisione n.2 (Rev2) della relazione peritale presentata in prima istanza in data 17/11/2021, si apportano le correzioni e le integrazioni richieste a seguito del recepimento delle osservazioni ricevute dalle parti, in particolare:

- osservazioni alla C.T.U. da parte dell'Avv. Maurizio Franzoni per conto di Fino 1 Securitisation Srl. ricevute in data 07/12/2020;
- osservazioni alla relazione peritale di stima da parte dell'Avv. Agostina Petrogalli per conto di OMISSIS OMISSIS OMISSIS ricevute in data 30/11/2020.



4. Analisi generale del compendio immobiliare

4.1. Inquadramento Immobiliare

Localizzazione:

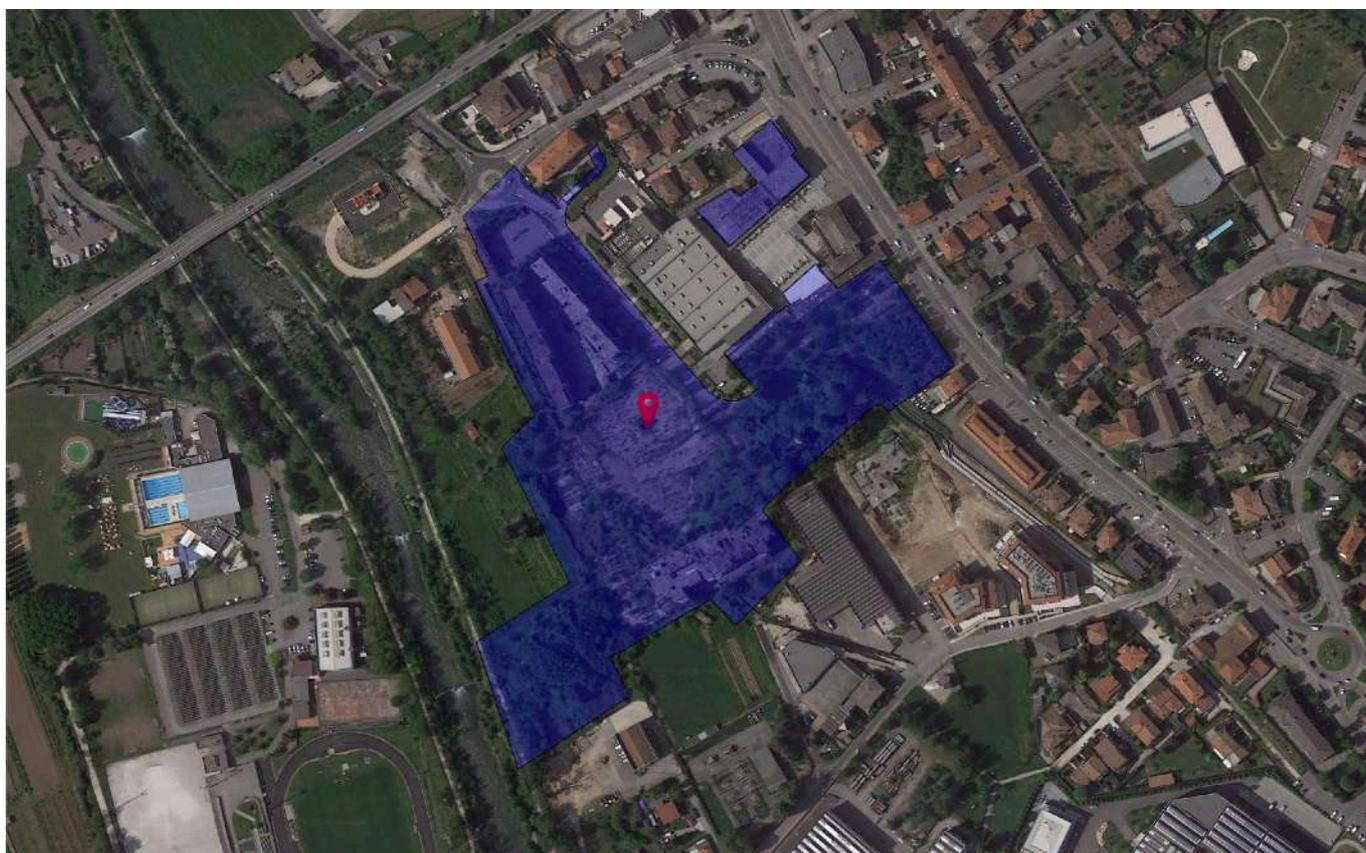
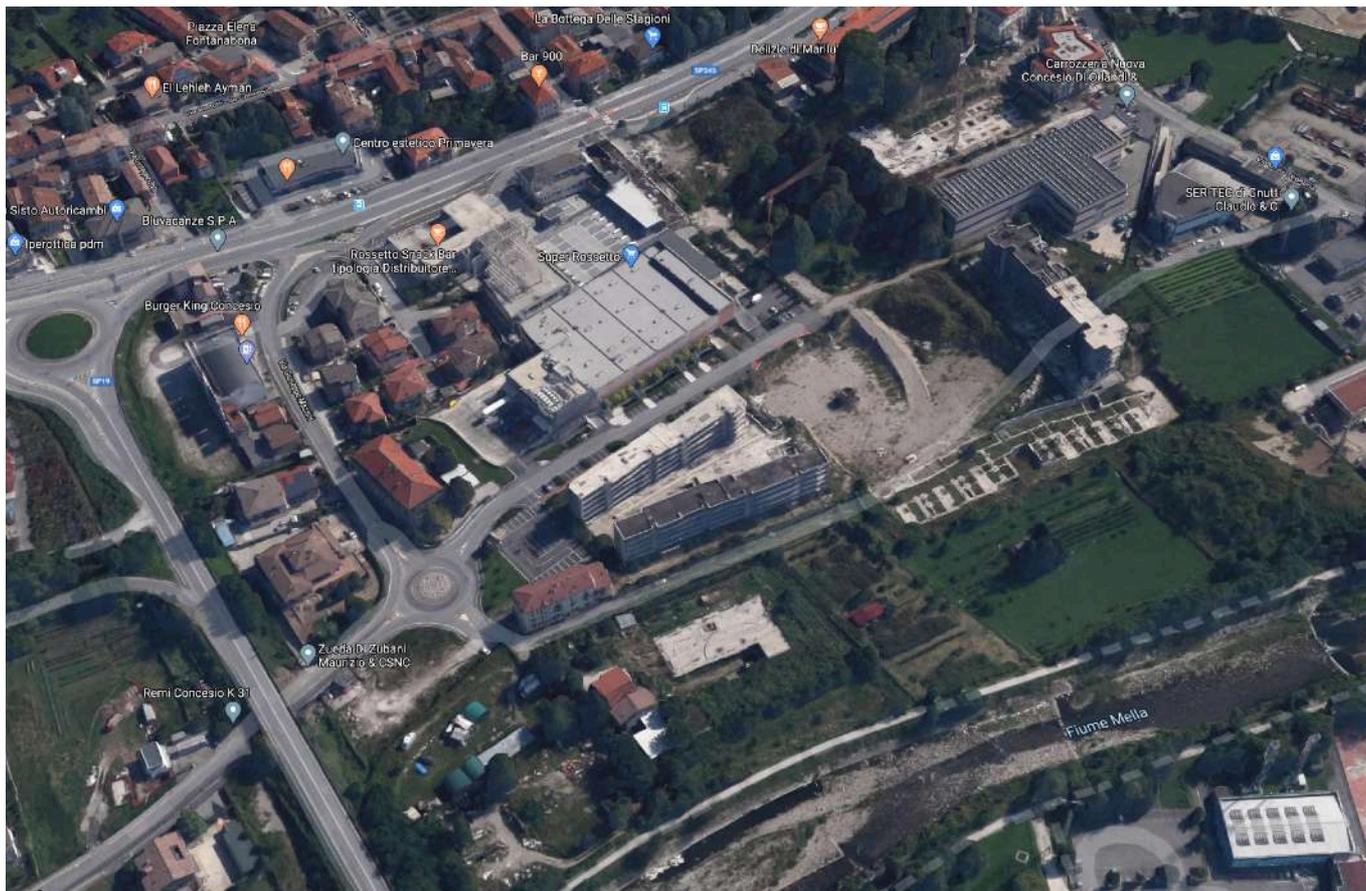
Provincia: Brescia
Comune: Concesio
Indirizzo: vari - ingresso area via G. Mazzini

Zona:

I terreni e le unità immobiliari oggetto di perizia si trovano alla destra orografica del fiume Mella, a sud della SP19, a ovest dia via Europa, al confine fra zona residenziale ed artigianale. Trattasi di area a destinazione mista residenziale/artigianale/commerciale di recente formazione caratterizzata dalla disomogeneità tipologica dei fabbricati presenti nell'intorno. Le principali arterie di collegamento sono di facile e rapido accesso, i principali servizi di vicinato sono posti nelle immediate vicinanze.

Estratto Ortofoto:





Destinazione urbanistica dell'immobile:

Il compendio immobiliare oggetto di stima è sito in un'area a destinazione mista residenziale, commerciale, alberghiera sottoposta a piano attuativo.

Tipologia immobiliare:

La tipologia immobiliare riguarda le classificazioni degli immobili.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è classificabile come unione di "terreni a destinazione residenziale, direzionale, ricettivo, agricolo", "fabbricati al rustico ed allo stato di rudere".

Tipologia edilizia dei fabbricati:

La tipologia edilizia si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è composto da "fabbricati in linea" e "fabbricati isolati".

Caratteristiche generali dell'immobile:

Il compendio immobiliare è costituito da terreni, impalcati di edifici parzialmente costruiti, strutture di fondazioni, cabine elettriche, zone a verde; i fabbricati di cui è costituito il compendio immobiliare oggetto di stima hanno le seguenti caratteristiche:

IMPALCATI EDILIZIA CONVENZIONATA E LIBERA (ZONE A - C)	
Struttura portante	C.A.
Partizioni verticali esterne	presenti solo nell'edificio prospiciente la piazza su via Europa
Partizione verticali interne	assenti
Partizioni orizzontali	Laterocemento
Copertura	Laterocemento
Coibentazioni/Isolamenti	assenti
Infissi esterni	assenti
Impianto elettrico	assenti
Impianto termico	assenti
Allaccio fognatura	assenti
Finiture esterne	assenti
Numero di piani	da 2 a 5 fuori terra + interrato

Dimensione:

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

- Piccola
 Media
 Grande

Caratteri domanda e offerta:

I caratteri della domanda e dell'offerta mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato, i loro comportamenti, le interrelazioni fra domanda ed offerta e con altri segmenti di mercato.

Lato acquirente/Lato venditore:

Società/Società



Motivo d'acquisto:

- Prima abitazione
- Seconda abitazione
- Investimento

Forma di mercato:

Con questo dato si intende stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.

Il mercato in esame è attualmente caratterizzato da una numerosa offerta con prodotto differenziato per tipologia, funzionalità, tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita quindi riconducibile ad un tipo di concorrenza monopolistica.

Filtering:

Rappresenta un aspetto economico e sociale specifico del segmento di mercato preso in esame. Il filtering indica quindi l'influenza nulla (assente), positiva (up) o negativa (down) della situazione economica sociale ed in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato.

- Assente
- Up
- Down

Fase del mercato immobiliare:

Si intende individuare nell'andamento ciclico del mercato immobiliare la situazione attuale. Il mercato mostra una fase di incertezza dovuta alla situazione economica instabile collegata al periodo di emergenza sanitaria. Prezzi stabili (o in aumento per alcune specifiche categorie tipologiche) con tempi di vendita medi stimati in circa 7/8 mesi. La particolarità e le dimensioni degli immobili oggetto di perizia escludono il compendio dagli andamenti di mercato convenzionali collocandosi in una nicchia di mercato esclusiva.



4.2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Il lotto in esame è parte di una più ampia area oggetto di convenzioni urbanistiche (PP 16/A, Piano Particolareggiato n. 16 comparto A) per la costruzione di una serie di edifici a diversa destinazione (commerciale, alberghiera, residenziale convenzionata e libera). Tali fabbricati si trovano ad oggi in diversi stati di avanzamento: di alcuni edifici si è effettuato solo lo scavo o il getto delle fondazioni, di tre è stato eretto il solo telaio della struttura portante, i restanti sono a diversi e più avanzati livelli di finitura, ma non completati. Il cantiere è fermo ed in stato di abbandono indicativamente da inizio 2011.

Identificazione catastale del compendio immobiliare:

I dati catastali delle particelle e dei subalterni interessati dalla procedura di esecuzione immobiliare, secondo la trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare sono i seguenti:

Comune censuario: Concesio (Bs)

Tipologia di catasto: Catasto dei Fabbricati

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	NCT	21	21	18	C/2	4	314 mq	354	486,50 €
2	NCT	21	21	21	D/1				126,00 €
3*	NCT	21	21	23	in corso di costr.				
4	NCT	21	30	1	area arubana		183 mq		
5*	NCT	21	236	1	area arubana		22190 mq		
6	NCT	21	236	2	area arubana		135 mq		
7	NCT	21	238		area arubana		3915 mq		
8	NCT	21	241		area arubana		11668 mq		
9	NCT	21	242		D/1				102,00 €
10	NCT	21	243		D/1				108,00 €
11	NCT	21	245		D/1				114,00 €

* Frazionati con nuova numerazione ai fini della formazione di lotti di vendita più appetibili

Comune censuario: Concesio (Bs)

Tipologia di catasto: Catasto dei Terreni

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Superficie	Red. dominc.	Red. agrar.
12		21	10		Bosco ceduo	2	1,70 are	0,39 €	0,02 €
13		21	104		Semin. Irrig.	1	7,50 are	5,86 €	6,58 €
14		21	105		Semin. Irrig.	1	7,90 are	6,17 €	6,94 €
15		21	107		Frutteto	1	20,70 are	41,86 €	21,38 €
16		21	216		Relacqu. Es.		0,80 are		
17		21	217		Relacqu. Es.		1,10 are		
18		21	221		Bosco ceduo	2	0,79 are	0,18 €	0,01 €
19		21	222		Bosco ceduo	2	0,53 are	0,12 €	0,01 €
20		21	223		Bosco ceduo	2	0,41 are	0,09 €	0,01 €
21		21	224		Bosco ceduo	2	0,15 are	0,03 €	0,01 €



22		21	234		Relacqu. Es.		1,25 are		
23		21	244		Frutteto	1	20,90 are	42,27 €	21,59 €
24		21	246		Relacqu. Es.		3,12 are		
25		21	248		Bosco ceduo	2	0,25 are	0,06 €	0,01 €

Come da mia comunicazione del 20/06/2020, è stata richiesta al G.E. autorizzazione a poter frazionare alcune particelle ai fini della formazione di lotti di vendita di dimensioni più contenute ed omogenei per possibilità di intervento.

A seguito delle valutazioni di cui al successivo cap. 3.7 la particella 236 sub 1 è stata con operazione di frazionamento e fusione trasformata in part. 236 sub 3, part. 276, part. 277; la particella 21 sub 23 è stata trasformata con operazione di frazionamento e fusione in part. 21 sub 24 e part. 275.

Di seguito si riportano i dati catastali aggiornati a seguito del frazionamento:

Comune censuario: Concesio (Bs)

Tipologia di catasto: Catasto dei Fabbricati

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	NCT	21	21	18	C/2	4	314 mq	354	486,50 €
2	NCT	21	21	21	D/1				126,00 €
3	NCT	21	21	24	in corso di costr.				
4	NCT	21	30	1	area arubana		183 mq		
5	NCT	21	236	3	in corso di costr.				
6	NCT	21	236	2	area arubana		135 mq		
7	NCT	21	238		area arubana		3915 mq		
8	NCT	21	241		area arubana		11668 mq		
9	NCT	21	242		D/1				102,00 €
10	NCT	21	243		D/1				108,00 €
11	NCT	21	245		D/1				114,00 €
12	NCT	21	275		in corso di costr.				
13	NCT	21	276		area arubana		12076 mq		
14	NCT	21	277		in corso di costr.				

Comune censuario: Concesio (Bs)

Tipologia di catasto: Catasto dei Terreni

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Superficie	Red. dominc.	Red. agrar.
15		21	10		Bosco ceduo	2	1,70 are	0,39 €	0,02 €
16		21	104		Semin. Irrig.	1	7,50 are	5,86 €	6,58 €
17		21	105		Semin. Irrig.	1	7,90 are	6,17 €	6,94 €
18		21	107		Frutteto	1	20,70 are	41,86 €	21,38 €
19		21	216		Relacqu. Es.		0,80 are		
20		21	217		Relacqu. Es.		1,10 are		
21		21	221		Bosco ceduo	2	0,79 are	0,18 €	0,01 €
22		21	222		Bosco ceduo	2	0,53 are	0,12 €	0,01 €
23		21	223		Bosco ceduo	2	0,41 are	0,09 €	0,01 €
24		21	224		Bosco ceduo	2	0,15 are	0,03 €	0,01 €



25		21	234		Relacqu. Es.		1,25 are		
26		21	244		Frutteto	1	20,90 are	42,27 €	21,59 €
27		21	246		Relacqu. Es.		3,12 are		
28		21	248		Bosco ceduo	2	0,25 are	0,06 €	0,01 €

Intestazione catastale dell'unità immobiliare:

- OMISSIS OMISSIS OMISSIS - P.IVA OMISSIS – Proprietà per 1/1

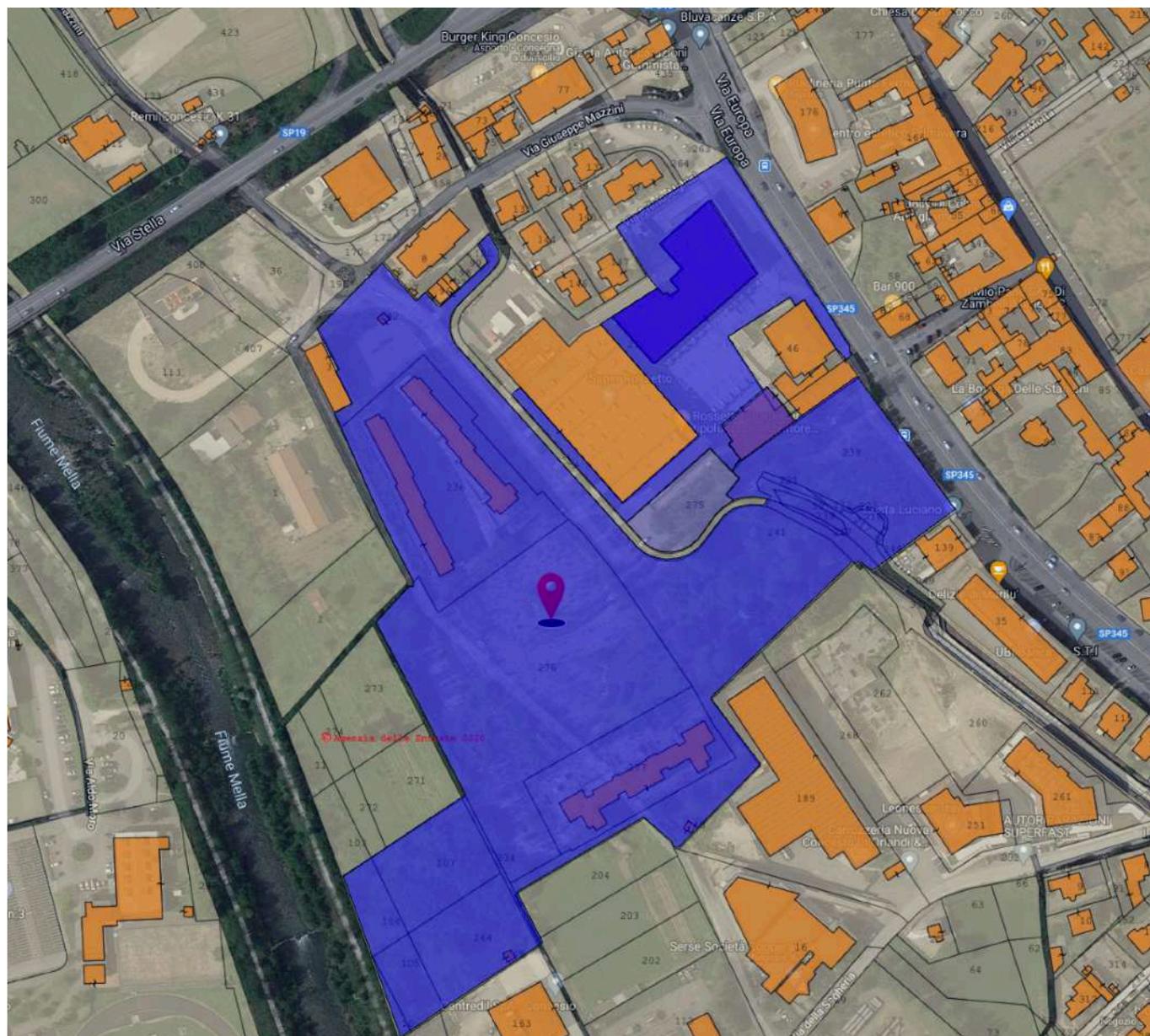
Confini:

Nord: confina con altra proprietà;

Est: confina con altra proprietà;

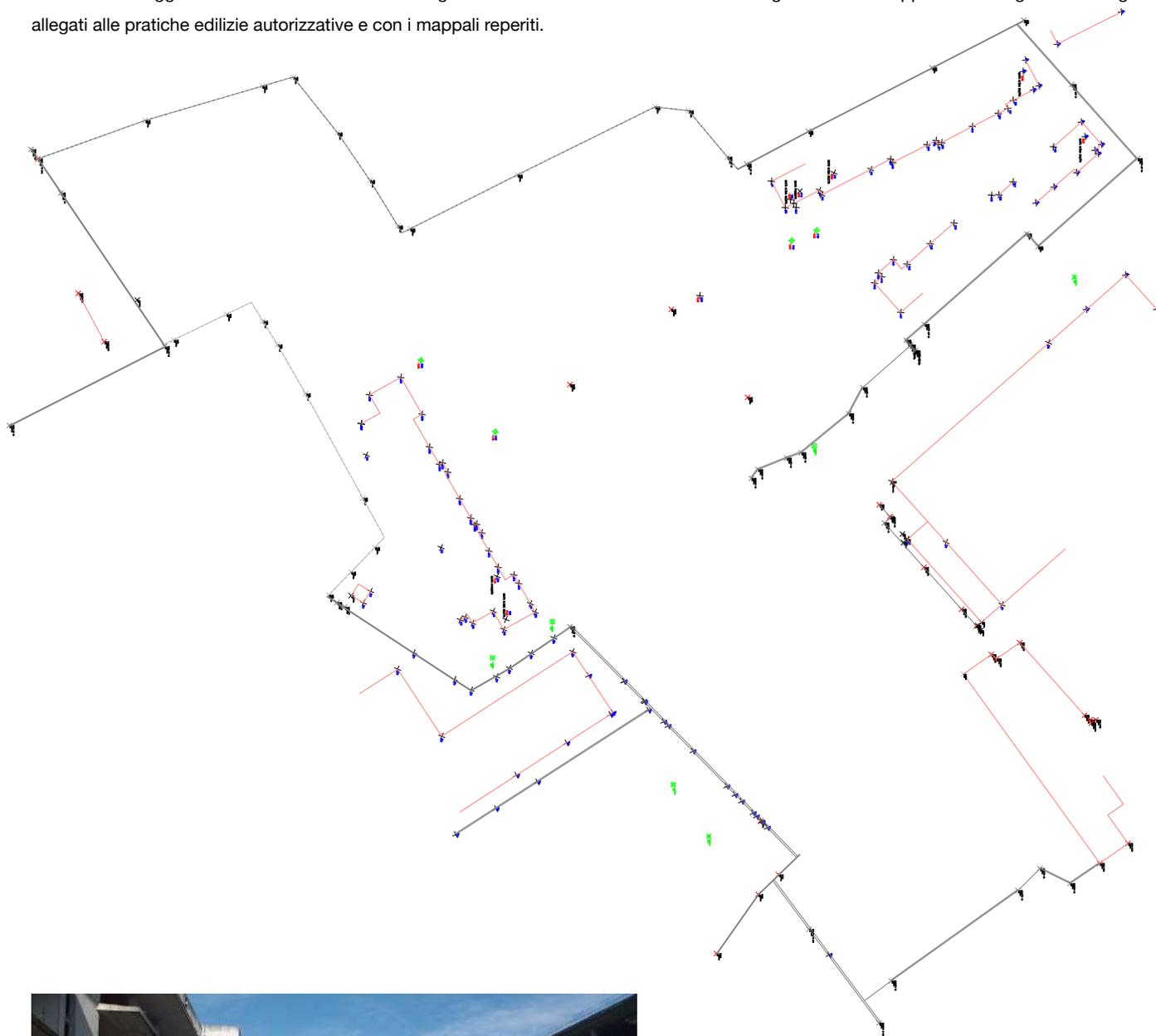
Sud: confina con altra proprietà;

Ovest: confina con altra proprietà;

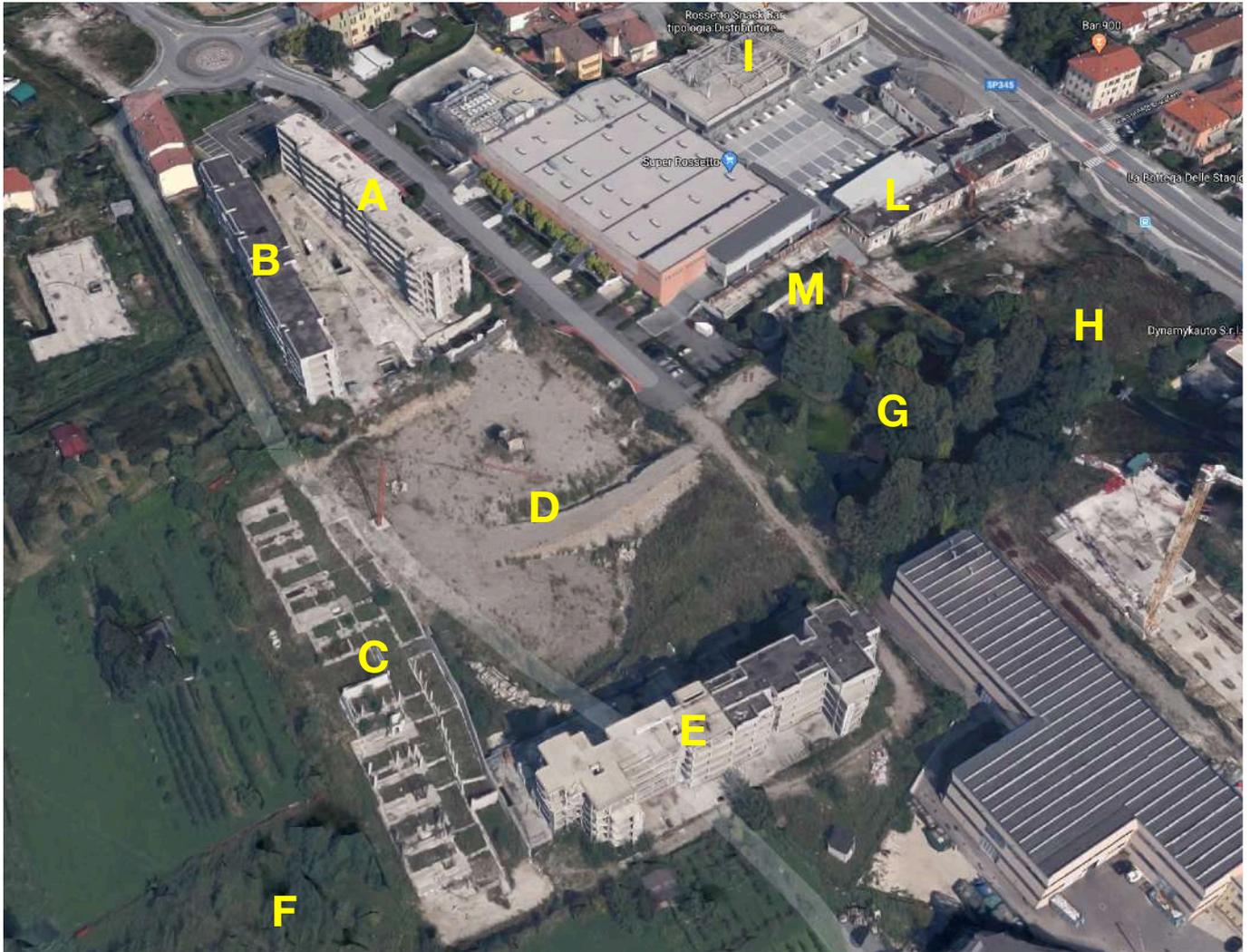


Consistenza

Per la verifica della consistenza del compendio immobiliare nelle date del 24-25-26-27-28 febbraio 2020 è stato svolto dal sottoscritto coadiuvato da un collega ausiliario specializzato in rilievi topografici, un rilievo strumentale con stazione totale GPS per verificare i confini dei lotti dell'area oggetto di esecuzione. L'elaborato grafico redatto sulla base del rilievo eseguito è stato rapportato con gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie autorizzative e con i mappali reperiti.



Individuazione grafica delle zone tipologiche:



Caratteristiche del compendio immobiliare oggetto di valutazione

Il lotto su cui si sviluppa l'intero compendio staggiato si trova nel Comune di Concesio, nei pressi dello svincolo con la SP19 che porta verso Gussago e che si collega con la Tangenziale del lago d'Iseo; la superficie complessiva è di circa 55.310 mq.

Le unità immobiliari ricadenti nel PP 16/A e di proprietà di Soluzione Casa Concesio Spa sono quelle che la società ha acquisito con l'incorporazione della Darda Spa ed elencate nel Capitolo 3.2 con la loro identificazione catastale, al netto di parte dell'edificio "ex Posta" venduto al Banco di Brescia Spa. e del Supermercato Rossetto alienato a favore di UniCredit Leasing Spa. Allo stato attuale tali unità immobiliari sono costituite da aree e da fabbricati in corso di costruzione che si trovano a differenti livelli di avanzamento lavori, ma tutti da completare ed alcuni mai iniziati. I progetti, con le modifiche e varianti edilizie e urbanistiche che si sono succedute nel tempo, hanno portato, come ultima configurazione, alla situazione progettuale riportata nella seguente planimetria generale.

Le zone individuate che costituiscono il compendio immobiliare staggiato hanno le seguenti caratteristiche:

Zona	Destinazione prevista	Stato
A	Edilizia Residenziale Convenzionata	Strutture portanti in elevazione fino alla copertura, interrati compresi, e con i vani scala completi di rampe e vano ascensore. In copertura non sono stati gettati i cordoli e non è stata realizzata la guaina protettiva. Piano interrato comune con corpo B realizzato.
B	Edilizia Residenziale Convenzionata	Strutture portanti in elevazione fino alla copertura, interrati compresi, e con i vani scala completi di rampe e vano ascensore. Realizzata la guaina protettiva in copertura. Piano interrato comune con corpo A realizzato.



C	Edilizia Residenziale Libera	Solo fondazioni e parte delle strutture in elevazione del primo impalcato.
D	Edilizia Residenziale Libera	Solo scavo di sbancamento
E	Edilizia Residenziale Libera	Struttura portante completa fino alla copertura ad esclusione delle rampe delle scale. Cordoli di copertura e guaine realizzati parzialmente. Piano interrato realizzato.
F	Verde pubblico e parcheggi	Non realizzato
G	Verde pubblico	Non realizzato
H	Edilizia ad uso alberghiero	Non realizzato
I	Edilizia ad uso commerciale	Struttura e tamponamenti esterni parzialmente realizzati
L	Edilizia ad uso commerciale	Parzialmente realizzato
M	Edilizia ad uso direzionale	Fondazioni e piano interrato parzialmente realizzati



Prendiamo ora in considerazione i soli corpi di fabbrica previsti da progetto nelle varie aree e valutiamone schematicamente lo stato di avanzamento. Le superfici sono ricavate dalle pratiche autorizzative rilasciate, anche se decadute, in quanto costituiscono un'indicazione dettagliata della capacità edificatoria dell'intero comparto e pertanto indispensabili ai fini della stima. Le aree esterne essendo in comune a più zone sono state ripartite proporzionalmente, il computo di tali superfici è sommario e ininfluenza ai fini della stima in quanto non realizzate, se non in minime percentuali.

Zona	A + B
Tipo	Edilizia economica convenzionata

SUPERFICIE COMMERCIALE			
Destinazione	Superficie Reale (mq)	Coefficiente	Sup. Commerciale (mq)
S.E.L. (superficie esterna lorda)	7.360,37	100,00%	7.360,37
Superficie interrata (box e cantine)	4.029,00	50,00%	2.014,50
S.N.R. portici, logge	720,74	25,00%	180,19
Balconi e terrazzi	1.597,04	35,00%	558,96
Aree esterne (giardini, viali, cortili)	4.828,27	10,00%	482,83
TOTALE			10.596,85

STATO DI AVANZAMENTO DEI LAVORI			
Categoria dei lavori	Incidenza % sul costo totale	Coefficiente di avanzamento riscontrato %	% di opere eseguite sul costo di costruzione
Installazione cantiere, scavi, opere provvisoriale	1,00%	60,00%	0,60%
<i>PARZIALE CANTIERIZZAZIONE E SCAVI</i>	<i>1,00%</i>		<i>0,60%</i>

Fondazioni	3,50%	100,00%	3,50%
Opere in C.A.	20,50%	100,00%	20,50%
Copertura	2,50%	85,00%	2,13%
Tamponamenti	5,00%	0,00%	0,00%
Tramezzature	3,00%	0,00%	0,00%
Canne e scarichi	2,00%	0,00%	0,00%
<i>PARZIALE RUSTICO</i>	<i>36,50%</i>		<i>26,13%</i>

Idrotermosanitario	8,00%	0,00%	0,00%
Riscaldamento/Raffrescamento	5,00%	0,00%	0,00%
Elettrico	4,50%	0,00%	0,00%
Ascensore	3,00%	0,00%	0,00%
<i>PARZIALE IMPIANTI</i>	<i>20,50%</i>		<i>0,00%</i>

Porte e Serramenti interni	2,50%	0,00%	0,00%
Serramenti esterni	5,00%	0,00%	0,00%
<i>PARZIALE SERRAMENTI</i>	<i>7,50%</i>		<i>0,00%</i>

Rivestimenti esterni e finiture di facciata	2,00%	0,00%	0,00%
Intonaci interni ed esterni	8,00%	0,00%	0,00%
Pavimenti e rivestimenti	9,00%	0,00%	0,00%
Marmi (soglie, davanzali, scale, ecc.)	3,50%	0,00%	0,00%
Tinteggiature e verniciature	6,50%	0,00%	0,00%
Opere in ferro	1,50%	0,00%	0,00%
<i>PARZIALE FINITURE</i>	<i>30,50%</i>		<i>0,00%</i>

Sistemazioni esterne ed allacci fognari	4,00%	0,00%	0,00%
<i>PARZIALE SISTEMAZIONI ESTERNE ED ALLACCI</i>	<i>4,00%</i>		<i>0,00%</i>

STATO DI AVANZAMENTO DEI LAVORI RILEVATO			26,72%
---	--	--	---------------



Zona	C + D
Tipo	Edilizia libera

SUPERFICIE COMMERCIALE			
Destinazione	Superficie Reale (mq)	Coefficiente	Sup. Commerciale (mq)
S.E.L. (superficie esterna lorda)	13.405,86	100,00%	13.405,86
Superficie interrata (box e cantine)	7.992,41	50,00%	3.996,21
S.N.R. portici, logge	1.444,22	25,00%	361,06
Balconi e terrazzi	3.821,69	35,00%	1.337,59
Aree esterne (giardini, viali, cortili)	7.005,71	10,00%	700,57
TOTALE			19.801,28

STATO DI AVANZAMENTO DEI LAVORI			
Categoria dei lavori	Incidenza % sul costo totale	Coefficiente di avanzamento riscontrato %	% di opere eseguite sul costo di costruzione
Installazione cantiere, scavi, opere provvisionali	1,00%	40,00%	0,40%
<i>PARZIALE CANTIERIZZAZIONE E SCAVI</i>	<i>1,00%</i>		<i>0,40%</i>

Fondazioni	3,50%	20,00%	0,70%
Opere in C.A.	20,50%	20,00%	4,10%
Copertura	2,50%	0,00%	0,00%
Tamponamenti	5,00%	0,00%	0,00%
Tramezzature	3,00%	0,00%	0,00%
Canne e scarichi	2,00%	0,00%	0,00%
<i>PARZIALE RUSTICO</i>	<i>36,50%</i>		<i>4,80%</i>

Idrotermosanitario	8,00%	0,00%	0,00%
Riscaldamento/Raffrescamento	5,00%	0,00%	0,00%
Elettrico	4,50%	0,00%	0,00%
Ascensore	3,00%	0,00%	0,00%
<i>PARZIALE IMPIANTI</i>	<i>20,50%</i>		<i>0,00%</i>

Porte e Serramenti interni	2,50%	0,00%	0,00%
Serramenti esterni	5,00%	0,00%	0,00%
<i>PARZIALE SERRAMENTI</i>	<i>7,50%</i>		<i>0,00%</i>

Rivestimenti esterni e finiture di facciata	2,00%	0,00%	0,00%
Intonaci interni ed esterni	8,00%	0,00%	0,00%
Pavimenti e rivestimenti	9,00%	0,00%	0,00%
Marmi (soglie, davanzali, scale, ecc.)	3,50%	0,00%	0,00%
Tinteggiature e verniciature	6,50%	0,00%	0,00%
Opere in ferro	1,50%	0,00%	0,00%
<i>PARZIALE FINITURE</i>	<i>30,50%</i>		<i>0,00%</i>

Sistemazioni esterne ed allacci fognari	4,00%	0,00%	0,00%
<i>PARZIALE SISTEMAZIONI ESTERNE ED ALLACCI</i>	<i>4,00%</i>		<i>0,00%</i>

STATO DI AVANZAMENTO DEI LAVORI RILEVATO			5,20%
---	--	--	--------------



Zona	E
Tipo	Edilizia libera

SUPERFICIE COMMERCIALE			
Destinazione	Superficie Reale (mq)	Coefficiente	Sup. Commerciale (mq)
S.E.L. (superficie esterna lorda)	4.101,10	100,00%	4.101,10
Superficie interrata (box e cantine)	2.594,53	50,00%	1.297,27
S.N.R. portici, logge	330,72	25,00%	82,68
Balconi e terrazzi	858,81	35,00%	300,58
Aree esterne (giardini, viali, cortili)	2.672,46	10,00%	267,25
TOTALE			6.048,87

STATO DI AVANZAMENTO DEI LAVORI			
Categoria dei lavori	Incidenza % sul costo totale	Coefficiente di avanzamento riscontrato %	% di opere eseguite sul costo di costruzione
Installazione cantiere, scavi, opere provvisionali	1,00%	30,00%	0,30%
<i>PARZIALE CANTIERIZZAZIONE E SCAVI</i>	<i>1,00%</i>		<i>0,30%</i>

Fondazioni	3,50%	100,00%	3,50%
Opere in C.A.	20,50%	100,00%	20,50%
Copertura	2,50%	85,00%	2,13%
Tamponamenti	5,00%	0,00%	0,00%
Tramezzature	3,00%	0,00%	0,00%
Canne e scarichi	2,00%	0,00%	0,00%
<i>PARZIALE RUSTICO</i>	<i>36,50%</i>		<i>26,13%</i>

Idrotermosanitario	8,00%	0,00%	0,00%
Riscaldamento/Raffrescamento	5,00%	0,00%	0,00%
Elettrico	4,50%	0,00%	0,00%
Ascensore	3,00%	0,00%	0,00%
<i>PARZIALE IMPIANTI</i>	<i>20,50%</i>		<i>0,00%</i>

Porte e Serramenti interni	2,50%	0,00%	0,00%
Serramenti esterni	5,00%	0,00%	0,00%
<i>PARZIALE SERRAMENTI</i>	<i>7,50%</i>		<i>0,00%</i>

Rivestimenti esterni e finiture di facciata	2,00%	0,00%	0,00%
Intonaci interni ed esterni	8,00%	0,00%	0,00%
Pavimenti e rivestimenti	9,00%	0,00%	0,00%
Marmi (soglie, davanzali, scale, ecc.)	3,50%	0,00%	0,00%
Tinteggiature e verniciature	6,50%	0,00%	0,00%
Opere in ferro	1,50%	0,00%	0,00%
<i>PARZIALE FINITURE</i>	<i>30,50%</i>		<i>0,00%</i>

Sistemazioni esterne ed allacci fognari	4,00%	0,00%	0,00%
<i>PARZIALE SISTEMAZIONI ESTERNE ED ALLACCI</i>	<i>4,00%</i>		<i>0,00%</i>

STATO DI AVANZAMENTO DEI LAVORI RILEVATO			26,42%
---	--	--	---------------



Zona	H
Tipo	Edilizia a destinazione alberghiera

SUPERFICIE COMMERCIALE			
Destinazione	Superficie Reale (mq)	Coefficiente	Sup. Commerciale (mq)
S.E.L. (superficie esterna lorda)	4.786,04	100,00%	4.786,04
Superficie interrata (box e cantine)	2.457,89	50,00%	1.228,95
S.N.R. portici, logge	0,00	25,00%	0,00
Balconi e terrazzi	0,00	35,00%	0,00
Aree esterne (giardini, viali, cortili)	3.531,19	10,00%	353,12
TOTALE			6.368,10

STATO DI AVANZAMENTO DEI LAVORI			
Categoria dei lavori	Incidenza % sul costo totale	Coefficiente di avanzamento riscontrato %	% di opere eseguite sul costo di costruzione
Installazione cantiere, scavi, opere provvisionali	1,00%	30,00%	0,30%
<i>PARZIALE CANTIERIZZAZIONE E SCAVI</i>	<i>1,00%</i>		<i>0,30%</i>

Fondazioni	3,50%	0,00%	0,00%
Opere in C.A.	20,50%	0,00%	0,00%
Copertura	2,50%	0,00%	0,00%
Tamponamenti	5,00%	0,00%	0,00%
Tramezzature	3,00%	0,00%	0,00%
Canne e scarichi	2,00%	0,00%	0,00%
<i>PARZIALE RUSTICO</i>	<i>36,50%</i>		<i>0,00%</i>

Idrotermosanitario	8,00%	0,00%	0,00%
Riscaldamento/Raffrescamento	5,00%	0,00%	0,00%
Elettrico	4,50%	0,00%	0,00%
Ascensore	3,00%	0,00%	0,00%
<i>PARZIALE IMPIANTI</i>	<i>20,50%</i>		<i>0,00%</i>

Porte e Serramenti interni	2,50%	0,00%	0,00%
Serramenti esterni	5,00%	0,00%	0,00%
<i>PARZIALE SERRAMENTI</i>	<i>7,50%</i>		<i>0,00%</i>

Rivestimenti esterni e finiture di facciata	2,00%	0,00%	0,00%
Intonaci interni ed esterni	8,00%	0,00%	0,00%
Pavimenti e rivestimenti	9,00%	0,00%	0,00%
Marmi (soglie, davanzali, scale, ecc.)	3,50%	0,00%	0,00%
Tinteggiature e verniciature	6,50%	0,00%	0,00%
Opere in ferro	1,50%	0,00%	0,00%
<i>PARZIALE FINITURE</i>	<i>30,50%</i>		<i>0,00%</i>

Sistemazioni esterne ed allacci fognari	4,00%	30,00%	1,20%
<i>PARZIALE SISTEMAZIONI ESTERNE ED ALLACCI</i>	<i>4,00%</i>		<i>1,20%</i>

STATO DI AVANZAMENTO DEI LAVORI RILEVATO			1,50%
---	--	--	--------------



Zona	I
Tipo	Edilizia a destinazione commerciale

SUPERFICIE COMMERCIALE			
Destinazione	Superficie Reale (mq)	Coefficiente	Sup. Commerciale (mq)
S.E.L. (superficie esterna lorda)	2.860,16	100,00%	2.860,16
Superficie interrata (box e cantine)	914,47	50,00%	457,24
S.N.R. portici, logge	387,13	25,00%	96,78
Balconi e terrazzi	0,00	35,00%	0,00
Aree esterne (giardini, viali, cortili)	0,00	10,00%	0,00
TOTALE			3.414,18

STATO DI AVANZAMENTO DEI LAVORI			
Categoria dei lavori	Incidenza % sul costo totale	Coefficiente di avanzamento riscontrato %	% di opere eseguite sul costo di costruzione
Installazione cantiere, scavi, opere provvisionali	1,00%	90,00%	0,90%
PARZIALE CANTIERIZZAZIONE E SCAVI	1,00%		0,90%

Fondazioni	3,50%	100,00%	3,50%
Opere in C.A.	20,50%	100,00%	20,50%
Copertura	2,50%	90,00%	2,25%
Tamponamenti	5,00%	60,00%	3,00%
Tramezzature	3,00%	15,00%	0,45%
Canne e scarichi	2,00%	20,00%	0,40%
PARZIALE RUSTICO	36,50%		30,10%

Idrotermosanitario	8,00%	0,00%	0,00%
Riscaldamento/Raffrescamento	5,00%	0,00%	0,00%
Elettrico	4,50%	0,00%	0,00%
Ascensore	3,00%	0,00%	0,00%
PARZIALE IMPIANTI	20,50%		0,00%

Porte e Serramenti interni	2,50%	0,00%	0,00%
Serramenti esterni	5,00%	30,00%	1,50%
PARZIALE SERRAMENTI	7,50%		1,50%

Rivestimenti esterni e finiture di facciata	2,00%	0,00%	0,00%
Intonaci interni ed esterni	8,00%	0,00%	0,00%
Pavimenti e rivestimenti	9,00%	0,00%	0,00%
Marmi (soglie, davanzali, scale, ecc.)	3,50%	0,00%	0,00%
Tinteggiature e verniciature	6,50%	0,00%	0,00%
Opere in ferro	1,50%	40,00%	0,60%
PARZIALE FINITURE	30,50%		0,60%

Sistemazioni esterne ed allacci fognari	4,00%	60,00%	2,40%
PARZIALE SISTEMAZIONI ESTERNE ED ALLACCI	4,00%		2,40%

STATO DI AVANZAMENTO DEI LAVORI RILEVATO			35,50%
---	--	--	---------------



Zona	L
Tipo	Edilizia a destinazione commerciale

SUPERFICIE COMMERCIALE			
Destinazione	Superficie Reale (mq)	Coefficiente	Sup. Commerciale (mq)
S.E.L. (superficie esterna lorda)	885,27	100,00%	885,27
Superficie interrata (box e cantine)	0,00	50,00%	0,00
S.N.R. portici, logge	0,00	25,00%	0,00
Balconi e terrazzi	0,00	35,00%	0,00
Aree esterne (giardini, viali, cortili)	0,00	10,00%	0,00
TOTALE			885,27

STATO DI AVANZAMENTO DEI LAVORI			
Categoria dei lavori	Incidenza % sul costo totale	Coefficiente di avanzamento riscontrato %	% di opere eseguite sul costo di costruzione
Installazione cantiere, scavi, opere provvisionali	1,00%	70,00%	0,70%
<i>PARZIALE CANTIERIZZAZIONE E SCAVI</i>	<i>1,00%</i>		<i>0,70%</i>

Fondazioni	3,50%	100,00%	3,50%
Opere in C.A.	20,50%	45,00%	9,23%
Copertura	2,50%	30,00%	0,75%
Tamponamenti	5,00%	30,00%	1,50%
Tramezzature	3,00%	0,00%	0,00%
Canne e scarichi	2,00%	0,00%	0,00%
<i>PARZIALE RUSTICO</i>	<i>36,50%</i>		<i>14,98%</i>

Idrotermosanitario	8,00%	0,00%	0,00%
Riscaldamento/Raffrescamento	5,00%	0,00%	0,00%
Elettrico	4,50%	0,00%	0,00%
Ascensore	3,00%	0,00%	0,00%
<i>PARZIALE IMPIANTI</i>	<i>20,50%</i>		<i>0,00%</i>

Porte e Serramenti interni	2,50%	0,00%	0,00%
Serramenti esterni	5,00%	30,00%	1,50%
<i>PARZIALE SERRAMENTI</i>	<i>7,50%</i>		<i>1,50%</i>

Rivestimenti esterni e finiture di facciata	2,00%	0,00%	0,00%
Intonaci interni ed esterni	8,00%	0,00%	0,00%
Pavimenti e rivestimenti	9,00%	0,00%	0,00%
Marmi (soglie, davanzali, scale, ecc.)	3,50%	0,00%	0,00%
Tinteggiature e verniciature	6,50%	0,00%	0,00%
Opere in ferro	1,50%	0,00%	0,00%
<i>PARZIALE FINITURE</i>	<i>30,50%</i>		<i>0,00%</i>

Sistemazioni esterne ed allacci fognari	4,00%	0,00%	0,00%
<i>PARZIALE SISTEMAZIONI ESTERNE ED ALLACCI</i>	<i>4,00%</i>		<i>0,00%</i>

STATO DI AVANZAMENTO DEI LAVORI RILEVATO			17,18%
---	--	--	---------------



Zona	M
Tipo	Edilizia a destinazione direzionale

SUPERFICIE COMMERCIALE			
Destinazione	Superficie Reale (mq)	Coefficiente	Sup. Commerciale (mq)
S.E.L. (superficie esterna lorda)	2.416,26	100,00%	2.416,26
Superficie interrata (box e cantine)	342,92	50,00%	171,46
S.N.R. portici, logge	215,78	25,00%	53,95
Balconi e terrazzi	0,00	35,00%	0,00
Aree esterne (giardini, viali, cortili)	532,14	10,00%	53,21
TOTALE			2.694,88

STATO DI AVANZAMENTO DEI LAVORI			
Categoria dei lavori	Incidenza % sul costo totale	Coefficiente di avanzamento riscontrato %	% di opere eseguite sul costo di costruzione
Installazione cantiere, scavi, opere provvisionali	1,00%	30,00%	0,30%
<i>PARZIALE CANTIERIZZAZIONE E SCAVI</i>	<i>1,00%</i>		<i>0,30%</i>

Fondazioni	3,50%	100,00%	3,50%
Opere in C.A.	20,50%	40,00%	8,20%
Copertura	2,50%	0,00%	0,00%
Tamponamenti	5,00%	10,00%	0,50%
Tramezzature	3,00%	0,00%	0,00%
Canne e scarichi	2,00%	0,00%	0,00%
<i>PARZIALE RUSTICO</i>	<i>36,50%</i>		<i>12,20%</i>

Idrotermosanitario	8,00%	0,00%	0,00%
Riscaldamento/Raffrescamento	5,00%	0,00%	0,00%
Elettrico	4,50%	0,00%	0,00%
Ascensore	3,00%	0,00%	0,00%
<i>PARZIALE IMPIANTI</i>	<i>20,50%</i>		<i>0,00%</i>

Porte e Serramenti interni	2,50%	0,00%	0,00%
Serramenti esterni	5,00%	0,00%	0,00%
<i>PARZIALE SERRAMENTI</i>	<i>7,50%</i>		<i>0,00%</i>

Rivestimenti esterni e finiture di facciata	2,00%	0,00%	0,00%
Intonaci interni ed esterni	8,00%	0,00%	0,00%
Pavimenti e rivestimenti	9,00%	0,00%	0,00%
Marmi (soglie, davanzali, scale, ecc.)	3,50%	0,00%	0,00%
Tinteggiature e verniciature	6,50%	0,00%	0,00%
Opere in ferro	1,50%	0,00%	0,00%
<i>PARZIALE FINITURE</i>	<i>30,50%</i>		<i>0,00%</i>

Sistemazioni esterne ed allacci fognari	4,00%	5,00%	0,20%
<i>PARZIALE SISTEMAZIONI ESTERNE ED ALLACCI</i>	<i>4,00%</i>		<i>0,20%</i>

STATO DI AVANZAMENTO DEI LAVORI RILEVATO			12,70%
---	--	--	---------------



Zona	F
Tipo	Aree verdi attrezzate ad uso pubblico

SUPERFICIE COMMERCIALE			
Aree esterne (giardini, viali, cortili)	3.541,77	100,00%	3.541,77
TOTALE			3.541,77

STATO DI AVANZAMENTO DEI LAVORI			
Categoria dei lavori	Incidenza % sul costo totale	Coefficiente di avanzamento riscontrato %	% di opere eseguite sul costo di costruzione
Installazione cantiere, scavi, opere provvisionali	1,00%	30,00%	0,30%
Scavi e stradossamenti	3,69%	0,00%	0,00%
Sottofondi e reinterri	26,68%	0,00%	0,00%
Coltivo e formazione di prato	18,83%	10,00%	1,88%
Piantumazione	4,16%	0,00%	0,00%
Cordoni in cls	3,58%	0,00%	0,00%
Pavimentazioni	14,82%	0,00%	0,00%
Opere in C.A.	3,81%	0,00%	0,00%
Illuminazione	9,13%	0,00%	0,00%
Fognatura	6,24%	0,00%	0,00%
Irrigazione	9,05%	0,00%	0,00%

STATO DI AVANZAMENTO DEI LAVORI RILEVATO	2,18%
---	--------------

Zona	G
Tipo	Aree verdi attrezzate ad uso pubblico

SUPERFICIE COMMERCIALE			
Aree esterne (giardini, viali, cortili)	5.528,17	100,00%	5.528,17
TOTALE			5.528,17

STATO DI AVANZAMENTO DEI LAVORI			
Categoria dei lavori	Incidenza % sul costo totale	Coefficiente di avanzamento riscontrato %	% di opere eseguite sul costo di costruzione
Installazione cantiere, scavi, opere provvisionali	1,00%	30,00%	0,30%
Scavi e stradossamenti	3,69%	20,00%	0,74%
Sottofondi e reinterri	26,68%	20,00%	5,34%
Coltivo e formazione di prato	18,83%	5,00%	0,94%
Piantumazione	4,16%	40,00%	1,66%
Cordoni in cls	3,58%	0,00%	0,00%
Pavimentazioni	14,82%	0,00%	0,00%
Opere in C.A.	3,81%	10,00%	0,38%
Illuminazione	9,13%	0,00%	0,00%
Fognatura	6,24%	30,00%	1,87%
Irrigazione	9,05%	0,00%	0,00%

STATO DI AVANZAMENTO DEI LAVORI RILEVATO	11,23%
---	---------------

Ai fini della stima del comparto è necessario valutare con attenzione le varie aree ed i manufatti su di esse presenti riportandone l'analisi dello stato di fatto, del degrado subito a causa dell'esposizione alle intemperie, i possibili vizi palesi e/o occulti, tutto quanto necessario predisporre per il loro completamento o nel caso non fosse possibile per la loro demolizione. Riportiamo di seguito le schede suddivise per zone:



Zona	Destinazione prevista	Immagini
A	Edilizia Residenziale Convenzionata	
Analisi		
<p>Le strutture in C.A. sono esposte agli agenti atmosferici da circa 10 anni, nei punti più colpiti l'umidità ha provocato l'annerimento del cls e la proliferazione di muschi e muffe. La copertura non essendo stata impermeabilizzata potrebbe presentare i maggiori danni, soprattutto in corrispondenza dei ferri di ripresa e delle armature. Potrebbe essersi avviato il processo di carbonatazione del cls in più punti delle strutture, i cui effetti non possono essere valutati senza indagini approfondite di laboratorio. Al fine del collaudo strutturale ai sensi del paragrafo C.8.5.4.3 delle NTC 2018 devono essere effettuate delle prove esaustive su cls e ferro di armatura. Essendo la struttura completata nella sua interezza deve essere rimodellato il modello sismico dell'edificio e valutato se adeguato alle attuali NTC. E' necessario redarre, sulla base dei dati reperiti dalle analisi di laboratorio, uno studio di fattibilità per il completamento dell'edificio che analizzi tutte le possibilità di intervento ed i relativi costi.</p>		
Interventi		
<ol style="list-style-type: none"> 1. idrolavaggio delle strutture ai fini di identificarne meglio eventuali problematiche; 2. analisi della profondità di carbonatazione; 3. prelievo ed analisi di 3 provini di cls e 3 campioni di armatura ogni 300 mq di piano per ogni livello, per un totale minimo di 57 campioni di cls e 57 campioni di armatura (5 piani + interrato per circa 900 mq per piano); 4. analisi dei dati reperiti e stesura di un piano di intervento con preventivo studio di fattibilità delle varie possibilità di intervento (completamento, adeguamento, modifica, demolizione); 		



Zona	Destinazione prevista	Immagini
B	Edilizia Residenziale Convenzionata	
Analisi		
<p>Le strutture in C.A. sono esposte agli agenti atmosferici da circa 10 anni, nei punti più colpiti l'umidità ha provocato l'annerimento del cls e la proliferazione di muschi e muffe. La copertura è stata impermeabilizzata, ma ne va verificata la tenuta e la corretta esecuzione. Potrebbe essersi avviato il processo di carbonatazione del cls in più punti delle strutture, i cui effetti non possono essere valutati senza indagini approfondite di laboratorio. Al fine del collaudo strutturale ai sensi del paragrafo C.8.5.4.3 delle NTC 2018 devono essere effettuate delle prove esaustive su cls e ferro di armatura. Essendo la struttura completata nella sua interezza deve essere rimodellato il modello sismico dell'edificio e valutato se adeguato alle attuali NTC. E' necessario redarre, sulla base dei dati reperiti dalle analisi di laboratorio, uno studio di fattibilità per il completamento dell'edificio che analizzi tutte le possibilità di intervento ed i relativi costi.</p>		
Interventi		
<ol style="list-style-type: none"> 1. idrolavaggio delle strutture ai fini di identificarne meglio eventuali vizi; 2. analisi della profondità di carbonatazione; 3. prelievo ed analisi di 3 provini di cls e 3 campioni di armatura ogni 300 mq di piano per ogni livello, per un totale minimo di 57 campioni di cls e 57 campioni di armatura (5 piani + interrato per circa 900 mq per piano); 4. analisi dei dati reperiti e stesura di un piano di intervento con preventivo studio di fattibilità delle varie possibilità di intervento (completamento, adeguamento, modifica, demolizione); 		



Zona	Destinazione prevista	Immagini
C	Edilizia Residenziale	
Analisi		
<p>Essendo state realizzate solo parzialmente le fondazioni ed alcuni setti e pilastri del primo livello interrato, considerando il lungo periodo di esposizione alle intemperie del cls e dei ferri di ripresa, considerando che le strutture per i suddetti motivi andrebbero adeguate alle attuali NTC, considerati i costi di eventuali interventi di recupero, si ritiene che la scelta economicamente più opportuna sia la demolizione dei manufatti ed il ripristino dell'area;</p>		
Interventi		
<ol style="list-style-type: none"> 1. demolizione delle strutture esistenti; 2. pulizia e ripristino dell'area; 		



Zona	Destinazione prevista	Immagini
D	Edilizia Residenziale	
Analisi		
<p>È stato realizzato solo lo scavo di sbancamento, sono presenti dei manufatti realizzati al solo fine di predisporre alcuni apprestamenti di cantiere (plinto di fondazione della gru a torre, rampa di accesso al fondo dello scavo);</p>		
Interventi		
<ol style="list-style-type: none"> 1. demolizione del plinto della gru a torre; 2. pulizia e ripristino dell'area; 		



Zona	Destinazione prevista	Immagini
E	Edilizia Residenziale	
Analisi		
<p>Le strutture in C.A. sono esposte agli agenti atmosferici da circa 10 anni, nei punti più colpiti l'umidità ha provocato l'annerimento del cls e la proliferazione di muschi e muffe. La copertura è stata impermeabilizzata solo per metà della superficie. Potrebbe essersi avviato il processo di carbonatazione del cls in più punti delle strutture, i cui effetti non possono essere valutati senza indagini approfondite di laboratorio. Al fine del collaudo strutturale ai sensi del paragrafo C.8.5.4.3 delle NTC 2018 devono essere effettuate delle prove esaustive su cls e ferro di armatura. Essendo la struttura completata nella sua interezza deve essere rimodellato il modello sismico dell'edificio e valutato se adeguato alle attuali NTC. E' necessario redarre, sulla base dei dati reperiti dalle analisi di laboratorio, uno studio di fattibilità per il completamento dell'edificio che analizzi tutte le possibilità di intervento ed i relativi costi.</p>		
Interventi		
<ol style="list-style-type: none"> 1. idrolavaggio delle strutture ai fini di identificarne meglio eventuali vizi; 2. analisi della profondità di carbonatazione; 3. prelievo ed analisi di 3 provini di cls e 3 campioni di armatura ogni 300 mq di piano per ogni livello, per un totale minimo di 57 campioni di cls e 57 campioni di armatura (5 piani + interrato per circa 900 mq per piano); 4. analisi dei dati reperiti e stesura di un piano di intervento con preventivo studio di fattibilità delle varie possibilità di intervento (completamento, adeguamento, modifica, demolizione); 		



Zona	Destinazione prevista	Immagini
F-G-H	Aree verdi - Hotel	
Analisi		
<p>Tali aree non sono mai state cantierizzate pertanto non presentano particolari problematiche.</p>		
Interventi		
<p>1. pulizia generale delle aree dalla presenza generalizzata di rifiuti di vario tipo;</p>		



Zona	Destinazione prevista	Immagini
I	Edilizia Commerciale	
Analisi		
<p>Di questo corpo di fabbrica sono state realizzate tutte le strutture, parte delle facciate e dei serramenti esterni del piano terra. Essendo la struttura completata nella sua interezza deve essere rimodellato il modello sismico dell'edificio e valutato se adeguato alle attuali NTC. Ai fini del collaudo statico sarà necessario provvedere a dei test sulle strutture realizzate.</p>		
Interventi		
<ol style="list-style-type: none"> 1. prelievo ed analisi di 3 provini di cls e 3 campioni di armatura ogni 300 mq di piano per ogni livello, per un totale minimo di 9 campioni di cls e 9 campioni di armatura; 2. analisi dei dati reperiti e stesura di un piano di intervento con preventivo studio di fattibilità delle varie possibilità di intervento (completamento, adeguamento, modifica); 		



Zona	Destinazione prevista	Immagini
L	Edilizia Commerciale	
<p style="text-align: center;">Analisi</p> <p>L'edificio ingloba in parte un corpo di fabbrica di inizio '900 di cui sono stati mantenuti solo i tamponamenti esterni ed in parte è stata realizzata una struttura in C.A. con dei tamponamenti parziali con vetrate continue. Visto lo stato d'usura e degrado, la parte di recente costruzione deve essere demolita e mantenuta la sola parte del corpo storico.</p>		
<p style="text-align: center;">Interventi</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. demolizione delle strutture in C.A. recenti e dei tamponamenti; 2. Preservazione del corpo di inizio '900; 3. pulizia e ripristino dell'area; 		



Zona	Destinazione prevista	Immagini
M	Edilizia Direzionale	
Analisi		
<p>Di questo edificio sono state realizzate esclusivamente le fondazioni ed il piano interrato. Lo stato di degrado, i ferri di ripresa lasciati alle intemperie per più di 10 anni, la bassa percentuale di completamento, la necessità di adeguamento alle NTC 2018, ne rendono antieconomico il completamento.</p>		
Interventi		
<ol style="list-style-type: none"> 1. demolizione delle strutture in C.A. fuori terra; 2. pulizia e ripristino dell'area; 		



N.B. gli interventi indicati nelle precedenti schede sono da intendersi come i minimi ed indispensabili da effettuare da parte dei possibili acquirenti ai fini della redazione da parte di un tecnico di uno studio di fattibilità più articolato che tenga in considerazione le possibili modalità di intervento sull'area. Tali interventi saranno quantificati e tenuti in considerazione nella stima del più probabile valore di mercato (v. allegati Punto 1).

Dislocati in più punti del comparto troviamo vari generi di rifiuto fra i quali anche dei rifiuti speciali che dovranno essere conferiti in discarica a carico dell'acquirente dell'area. Tali costi saranno tenuti in considerazione nella stima del più probabile valore di mercato (v. allegati Punto 1).

**Classe Energetica:**

Gli edifici che compongono il compendio immobiliare non sono soggetti alla redazione di Attestato di Certificazione Energetica da depositare presso i registri regionali del CENED.



4.3. Audit documentale e Due Diligence

Di seguito vengono indicati i risultati delle analisi svolte al fine dell'accertamento e del riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con, ove possibile, la quantificazione degli oneri economici per eventuali adeguamenti.

4.3.1. Legittimità edilizia – urbanistica

Tale analisi consiste nelle verifiche finalizzate ad accertare la conformità di un'immobile rispetto alla normativa urbanistica, edilizia, ambientale ed ai titoli abilitativi rilasciati.

Anno di costruzione/ristrutturazione totale:

Il compendio immobiliare oggetto di perizia è stato cantierizzato nel 2008, i lavori sono stati svolti fino al 2010 e poi interrotti. Ad oggi nessuno degli immobili staggiati risulta ultimato e/o collaudato come da pratiche autorizzative rilasciate. Fanno eccezione tre cabine elettriche di piccole dimensioni, il cui valore può essere considerato influente ai fini della stima dell'insieme.

Titoli autorizzativi esaminati:

Per la verifica della conformità urbanistica dell'immobile è stata presentata istanza di accesso agli atti al Comune di Concesio (Bs), al fine di analizzare tutte le pratiche autorizzative depositate inerenti il compendio oggetto di stima. Negli uffici comunali a nome degli attuali proprietari e dei precedenti come riportato nelle visure storiche catastali, sono state rintracciate le seguenti pratiche autorizzative:

anno 2007:

- 13/07/2007 PdC n. 44 gratuito, sistemazione canale federativo utenze Mella e Partitore Rossi;
- 31/10/2007 Delibera n. 157 con la quale il Comune di Concesio approva la voltura del PP 16/A dalla società Darda Spa alla società Soluzione Casa Concesio Spa;
- 14/12/2007 PdC n. 79, pratica 429/2007, oneroso (totale € 385.824,16; pagato acconto di € 192.912,08, rilasciata fideiussione di € 197.734,88) per la realizzazione di complesso residenziale privato e convenzionato;
- 14/12/2007 PdC n. 81, pratica 430/2007, oneroso (totale € 579.000,00; pagato acconto di € 289.500,00, rilasciata fideiussione di € 296.737,50) per nuova costruzione a destinazione commerciale-direzionale;
- 18/12/2007 PdC n. 82 gratuito, opere provvisorie accesso cantiere.

anno 2008:

- 18/04/2008 PdC n. 31 gratuito, realizzazione magazzino di cantiere temporaneo;
- 01/07/2008 PdC n. 59 gratuito, sistemazione con modifica tracciato canale federativo utenze e partitore Rossi;
- 01/08/2008 PdC n. 60 gratuito, rifacimento copertura municipio;
- 21/11/2008 PdC n. 84 oneroso (pagato in toto a saldo, come indicato in calce al permesso) per variante al PdC 79/07

anno 2009:

- 16/01/2009 PdC n. 6 oneroso (pagato in toto a saldo, come indicato in calce al permesso) per variante al permesso di costruire blocco C;
- 13/05/2009 Delibera n. 95 con la quale il Comune di Concesio compensa le opere di urbanizzazione eseguite extra comparto con l'assegnazione di ulteriori 3.000,00 mc nell'ambito 7 del PGT;
- 15/05/2009 PdC n. 44 gratuito per variante al PdC 79/07;
- 04/06/2009 PdC n. 52 oneroso (totale di € 480.652,50; rilasciata fideiussione di € 344.868,17) per costruzione nuovo hotel;
- 16/06/2009 PdC n. 54 oneroso (totale € 85.134,45; rilasciata fideiussione di € 43.631,41) per variante al PdC 81/07 per costruzione nuova banca (Banco di Brescia);
- 19/06/2009 PdC n. 57 variante al PdC 81/07 per blocco commerciale e direzionale.

anno 2010:

- 26/03/2010 PdC n. 12 gratuito per variante opere di urbanizzazione;



Tutti i permessi rilasciati risultano ad oggi decaduti in quanto trascorsi più di tre anni dall'inizio lavori, non risultano inoltre richieste proroghe (v. art. 15 comma 2 del D.P.R. 380/2001).

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di un nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'art. 22.

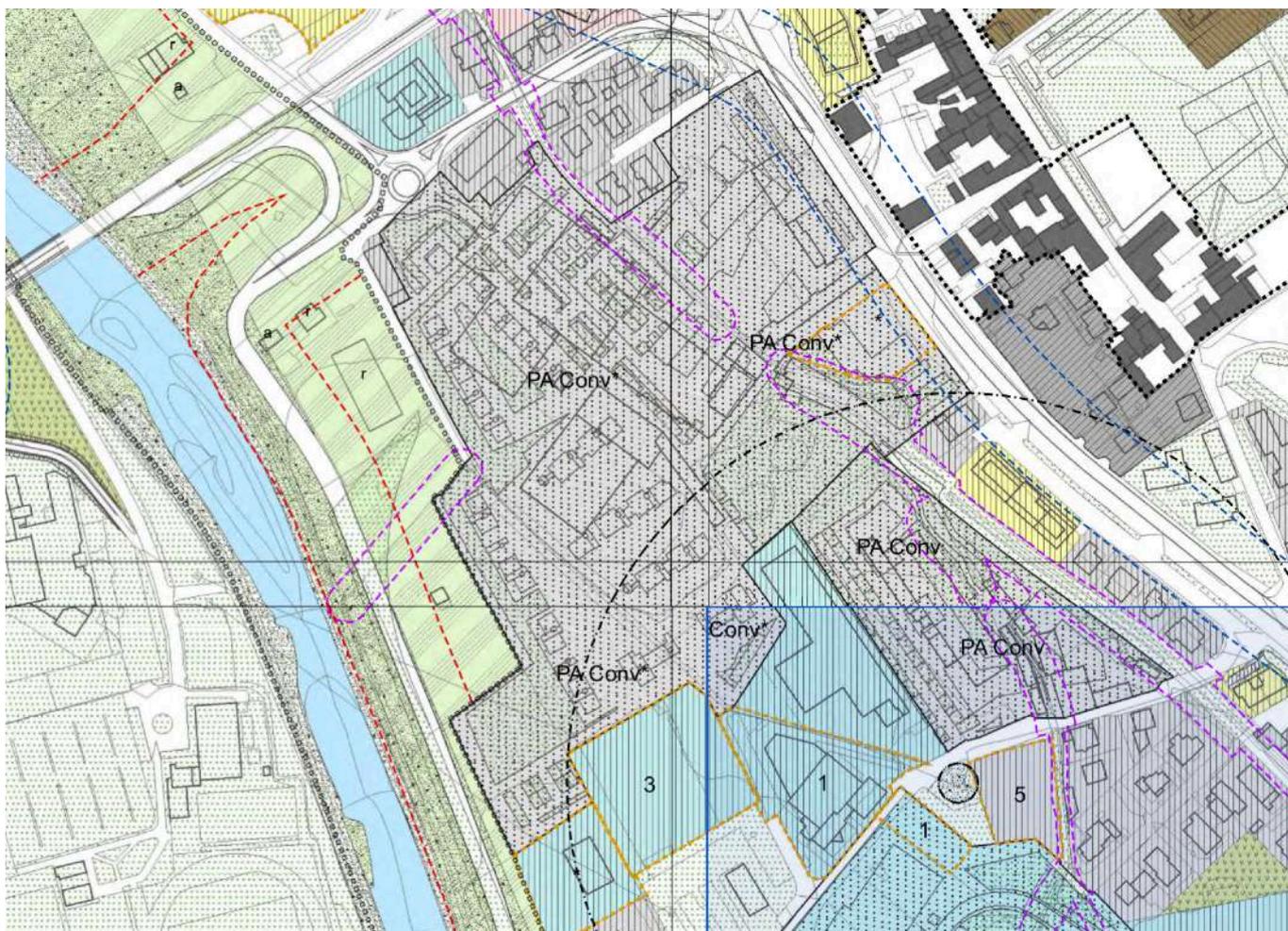
Per la parte di opere non completate e soggette a permesso di costruire si procede al ricalcolo del contributo di costruzione ove dovuto (v. art. 15 comma 3 del D.P.R. 380/2001).

Situazione urbanistica:

Il comune di Concesio è dotato di PGT (Piano di Governo del Territorio) approvato con delibera del consiglio comunale in data 17/06/2017.

L'area individuata nelle mappe catastali indicate nel Cap. 3.2 secondo lo strumento urbanistico vigente ricade in "P.A.Conv - Piano attuativo convenzionato" di cui all'art. 29 delle N.T.A. del P.d.R vigente.

Come da comunicazione in risposta a mio interpello prot. 8102 del 12/03/2020 (v. allegato 16) è in corso una variante allo strumento urbanistico vigente.



ART. 29 (R4)**AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
INTERESSATI DA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA IN ITINERE****Obiettivo del piano**

1. Sono ambiti destinati prevalentemente alla funzione residenziale già vincolati da specifica convenzione urbanistica definita in sede di pianificazione attuativa, ovvero approvati dal Consiglio Comunale, antecedentemente alla data d'adozione delle presenti norme.
2. Per ogni ambito soggetto a pianificazione attuativa convenzionata o approvata sono fatte salve le prescrizioni (tra cui le tipologie edilizie insediabili ed i parametri dimensionali) di cui alle specifiche convenzioni fino al termine di scadenza definito dalle stesse. A tutti gli ambiti di cui al presente articolo si applicano le norme tecniche di attuazione vigenti al momento della stipula della convenzione o del provvedimento di approvazione.
3. Le presenti norme si applicano nel caso di nuovo convenzionamento a seguito di variante al piano attuativo già approvato o convenzionato, oppure successivamente alla decadenza dei termini temporali definiti nelle singole convenzioni urbanistiche o siano state collaudate favorevolmente le opere di urbanizzazione convenzionate.
4. Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale e nello specifico a quanto indicato dall'allegato A01REC – Relazione.

29.1 Indici

(*)					
Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	(1)	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	(1)	\
	Volume predefinito		mc	(1)	\
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	(1)	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	(1)	\
	Utilizzazione predefinita		mq	(1)	6.500
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	mq/mq	(1)	\
		territoriale	mq/mq	(1)	\
	Copertura predefinita		mq	(1)	\
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%	\	\
		slp	%	\	\
		SC	%	\	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	30	30
Altezza	Minima		m	\	\
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	(1) (2)	25,00
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	(1) (2)	25,00

(1) Valgono indici e parametri definiti in convenzione urbanistica o dal provvedimento d'approvazione.

(*) Esclusivamente per l'ambito individuato nelle tavole grafiche del PdR con apposito perimetro di norma particolare e simbolo grafico asterisco

(2) Le altezze di cui al punto precedente potranno essere incrementate di un piano per una porzione della superficie coperta non superiore al 50% della stessa.

1. Esclusivamente per l'ambito individuato nelle tavole grafiche del PdR come **PA conv** e simbolo grafico **asterisco**, è assentita per la destinazione commerciale direzionale prevista un'altezza massima pari a 18,20 metri a sostituzione di quanto previsto dalla convenzione in atto.
2. Le slp con destinazione commerciale e direzionale già convenzionate, indipendentemente dall'applicazione dei parametri prescritti nel presente articolo potrà essere incrementata del 3%.



29.3 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici	Destinazioni			Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici											
	Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA		PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere					
		% mc; slp	mq slp	f)							a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)						
		(▲)								mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I	II			
Residenza	extra agricola	1a	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PL	PdC	PdCc	PdCc	30	\	100	30	\	100	(5)	100	NA	NA	NA
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	albergo	2a	A(*)	100	1	PdC	PdC	PdC	PL	PdC	PdCc	PdCc	\	150	80	\	150	30	25	100	A	A	NA
	residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direzionale	complesso per uffici	3a	A	40	\	PdC	PdC	PdCc	PL	PdCc	PdCc	PL	\	150	50	\	150	50	20	100	A	A	NA
	studio professionale	3b	A	40	200 (1)	PdC	PdC	PdCc	PL	PdCc	PdCc	PdCc	\	150	50	\	150	50	\	100	A	A	NA
	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	esercizio di vicinato	4a	A	40	250 (1)	PdC	PdC	PdCc	PL	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	50	\	100	50	25	100	A	A	NA
	media distribuzione di vendita	4b	A	40	4000 (1)	PdC	PdC	PdCc	PL	PdCc	PdCc	PL	\	150	50	\	150	50	50	100	A	A	NA
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	centro commerciale	4d	A	40	2.000 (2)	PdC	PdC	PdCc	PL	PdCc	PdCc	PL	\	150	50	\	150	50	50	100	A	A	NA
	autosalone/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	pubblico esercizio	4f	A	40	300 (1)	PdC	PdC	PdCc	PL	PdCc	PdCc	PdCc	\	200	50	\	200	50	100	100	A	A	NA
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	extra agricola in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	A	40	200 (1)	PdC	PdC	PdC	PL	PdCc	PdCc	PdCc	\	20	50	\	20	50	\	\	A	A	NA
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(Altro)	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parcheggi privati	7b	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PL	PdCc	PdC	PL	\	\	\	\	\	\	\	\	NA	NA	NA

- A Destinazioni ammesse
- NA Destinazioni non ammesse
- QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile
- SDM Soglia dimensionale massima (per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SV)
- P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme
- SV Superficie di vendita
- (1) Per ogni singola attività
- (2) Sul lotto
- (3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività)
- (4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)
- (*) Esclusivamente per il PA conv individuato nelle tavole grafiche del PdR con apposito simbolo grafico asterisco
- (5) Secondo DGC n. 199 del 07/12/2011 e s.m.e.i.
- PdC: P.d.C., D.I.A., S.C.I.A., comunicazione
- PdCc: Permesso di costruire convenzionato
- PA: Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)
- MS: Manutenzione straordinaria
- RRC: Restauro e risanamento conservativo
- RE: Ristrutturazione edilizia
- RU: Ristrutturazione urbanistica
- A: Ampliamento
- C Cambio di destinazione d'uso:
 - con opere per tutte le destinazioni
 - senza opere per le sole destinazioni commerciali 4b, 4c, 4d, 4e, 4f
- N Nuova costruzione
- a); c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto
- b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici
- d): Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento
- e): Esecuzione di opere convenzionate*:
 - a.u.: Arredo urbano
 - I: Opere di urbanizzazione primaria
 - II: Opere di urbanizzazione secondaria
- * (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)
- f): Art. 3, c. 6, l. a), NTA

(▲) In caso di insufficienza urbanizzativa: PdCc in luogo di PdC



Per l'attuazione del PP16/A sono state stipulate due convenzioni urbanistiche (v. allegato 7 e 8):

- 30/05/2006 il Comune di Concesio stipula la Convenzione Urbanistica per l'attuazione del PP 16/A con gli attori Darda S.P.A. (quale proprietaria dei terreni e fabbricati (in seguito incorporata in Soluzione Casa Concesio Spa.) di cui all'allegato 1) e Banco di Brescia San Paolo CAB S.P.A. (quale proprietario dell'unità identificata al mapp. 46 del foglio 21 CTR di Concesio); in tale Convenzione sono individuate le tipologie degli edifici con l'indicazione delle superfici massime, delle volumetrie ammesse e con la specifica delle cessioni di standard e degli oneri di urbanizzazione;
- 30/05/2006 viene stipulata una convenzione urbanistica tra il Comune di Concesio e Darda Spa (in seguito incorporata in Soluzione Casa Concesio Spa.) relativa all'edilizia convenzionata nel PP 16 A; nella stessa erano stabilite le caratteristiche, condizioni e modalità degli elementi progettuali e si determinava il prezzo di cessione degli alloggi in massimo € 1.833,00 per mq. di superficie commerciale;

I due piani attuativi convenzionati sono stati completati solo parzialmente sia nelle opere che nelle urbanizzazioni previste, pertanto essendo trascorso il termine di durata decennale stabilito ai sensi dell' art. 16 e 17 della legge urbanistica n. 1150/1942, sono divenuti inefficaci per la parte inattuata.

Secondo la recente normativa una volta decorso il termine, il Comune può disciplinare la parte di piano che non ha avuto attuazione mediante un nuovo piano attuativo o in alternativa potrebbero essere formati dei sub-comparti.

Tale ultima opzione risulta di opportuna applicazione nel nostro caso ai fini della divisione del compendio immobiliare in lotti di dimensioni più contenute che renderebbero più appetibile la vendita degli immobili staggiti.

In forza del comma 3, dell'articolo 17 della legge urbanistica n. 1150/1942, introdotto mediante la legge n. 106/2011, decorsi due anni dal termine per l'esecuzione del piano particolareggiato, qualora non sia stato presentato un nuovo piano relativo alla parte rimasta inattuata, il Comune, limitatamente all'attuazione anche parziale di comparti o comprensori del piano particolareggiato decaduto, accoglie le proposte di formazione e attuazione di singoli sub-comparti, indipendentemente dalla parte restante del comparto, per iniziativa dei privati che abbiano la titolarità dell'intero sub-comparto, purché non modifichino la destinazione d'uso delle aree pubbliche o fondiarie rispettando gli stessi rapporti dei parametri urbanistici dello strumento attuativo decaduti. I sub-comparti di attuazione non costituiscono variante urbanistica e sono approvati dal Consiglio comunale senza l'applicazione delle procedure dettate per l'approvazione dei piani particolareggiati. In assenza di un nuovo piano che interessi l'intera area non ancora attuata, i proprietari di singoli sub-comparti inclusi nei piani attuativi decaduti, potranno quindi presentare proposte finalizzate allo sviluppo edilizio della medesima specifica porzione rimasta inattuata.

Nota:

la prevalenza della ratio della norma per cui le previsioni di un piano particolareggiato o di un piano di lottizzazione devono avere una determinata e certa durata temporale, con conseguente scadenza di validità del piano medesimo, al fine di garantire l'adeguatezza e rispondenza di tali previsioni agli interessi pubblici e privati riferiti al periodo di validità del piano, con la conseguente e ragionevole necessità che, dopo un certo periodo di tempo (10 anni), si debba necessariamente procedere ad una rivalutazione di tali interessi pubblici e privati coinvolti nelle scelte urbanistiche in questione (T.A.R. Sardegna, sez. II, sent. 18 gennaio 2018, n. 24.).

Tale estratto (ai soli fini esemplificativi), unitamente alle considerazioni precedenti (realizzazione dei sub-comparti) apre la possibilità ad una rivalutazione delle opere da realizzarsi da parte dei potenziali acquirenti. Ad oggi essendo cambiate notevolmente le condizioni socio-economiche rispetto all'anno di stipula delle convenzioni, si ritiene che l'intero master plan possa/debba essere rivisto nei suoi contenuti, essendo venute meno certe necessità che potrebbero portare al ripensamento per esempio delle tipologie edilizie previste, del taglio degli alloggi, delle volumetrie, delle altezze massime, della fattibilità economica di un'area destinata ad albergo. Senza dimenticare l'obiettivo da entrambe le parti (privato e amministrazione) di provvedere alla riqualificazione di un'area di notevoli dimensioni in una posizione strategica del territorio comunale che risulta oggi in uno stato di abbandono e degrado importante.

Tali operazioni possono quindi essere ritenute attuabili, ma vincolate comunque a valutazioni da parte dell'Amministrazione sulla base delle proposte progettuali.

Al fine di poter valutare l'eventuale riproposizione di un piano attuativo o alla sua modifica l'Ente dovrà tener conto delle opere di urbanizzazione realizzate o meno e delle fidejussioni che risultano essere state escusse (v. allegato 9).

Secondo le prescrizioni riportate nelle convenzioni sopracitate le urbanizzazioni previste sono le seguenti:



PRESCRIZIONI INDICATE NELLA CONVENZIONE URBANISTICA ATTUATIVA PP 16/A	COSTI E SUPERFICI
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA INTERNE AL PP (ART.4)	
viabilità carraia, pedonale, ciclopedonale	
parcheggi pubblici	
parcheggi di uso pubblico	
rete della fognatura per acque bianche e nere	
rete di illuminazione pubblica	
rete elettriche MT	
rete telefonica	
rete acquedotto	
rete gasdotto	
rete teleriscaldamento	
adeguamento e sistemazioni idrauliche di rogge e partitori	
realizzazioni di spazio a verde pubblico attrezzato	2.149.750,00 €
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ESTERNE AL PP (ART.5)	
rotatoria su via Mazzini e raccordi con viabilità circostante	300.000,00 €
rotatoria SP19/viale Europa e raccordi con viabilità circostante	750.000,00 €
sottopasso pedonale su viale Europa attrezzato per barriere architettoniche	210.000,00 €
strada di collegamento via Segheria, via Mazzini	400.000,00 €
Sommano i costi per urbanizzazioni primarie esterne al PP	1.660.000,00 €
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA ESTERNE AL PP (ART.5)	
ampliamento sede municipio (nuovo corpo di fabbrica) e arredi	1.500.000,00 €
ristrutturazione sede municipio esistente e arredi	60.000,00 €
sistemazione piazzale antistante sede municipale	50.000,00 €
Sommano i costi per urbanizzazioni secondarie esterne al PP	1.610.000,00 €
SUPERFICI E VOLUMETRIE PREVISTE DAL PP (ART.9)	
Destinazione Commerciale	7.800 mq di slp
Destinazione Terziaria	2.150 mq di slp
Destinazione Alberghiera	4.400 mq di slp
Destinazione Residenziale	59.250 mc
STANDARDS DI LEGGE (ART.9)	
Standards commerciali (120%)	9.360 mq
Standards Terziari (100%)	2.150 mq
Standards Alberghieri (100%)	4.400 mq
Standards Residenziali (ab 592,5 x26,5 mc/ab)	15.701,25 mq
Totale standards da prevedere	31.611,25 mq
STANDARDS REPERITI NEL PP (ART.9)	
Standards commerciali	9.360 mq
Standards Terziari	2.150 mq
Standards Alberghieri	4.400 mq
Standards Residenziali	12.961,25 mq
Totale standards reperiti	28.871,25 mq
STANDARDS REPERITI ALL'ESTERNO DEL PP (ART.9)	1.380 mq
STANDARDS RESIDENZIALI DA MONETIZZARE (ART.9)	1.360 mq
MONETIZZAZIONE STANDARDS RESIDENZIALI (ART.10)	115600
CESSIONE AREE E COSTITUZIONE DI SERVITU' DI USO PUBBLICO (ART.12)	
aree standard interne al PP per verde pubblico	9.145 mq
aree standard esterne al PP per verde pubblico	1.380 mq
aree standard per piazza pubblica	1.100 mq
aree per percorsi e piazza pubblici	1.480 mq
viabilità pubblica interna al PP	1.579 mq
viabilità pubblica esterna al PP	786 mq
Costituzione di servitù di uso pubblico sulle aree destinate a parcheggi pubblici, verde, arredo e percorsi pedonali	18.646 mq



A garanzia dell'esecuzione delle urbanizzazioni sopra indicate, a norma dell'art. 8 della convenzione, la Darda Spa ha sottoscritto con la "Coface Assicurazioni S.p.a." sei polizze fidejussorie, a garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti, una per l'importo di € 2.149.750,00 a garanzia delle urbanizzazioni primarie interne al comparto, tre (€ 700.000,00 + € 750.000,00 + € 210.000,00) per un totale di € 1.660.000,00 per le opere di urbanizzazioni primarie e secondarie all'esterno del comparto e due (€ 2.100.000,00 + € 500.000,00) per un totale di € 2.600.000,00 a garanzia delle urbanizzazioni secondarie esterne al comparto.

Lo stato delle urbanizzazioni è il seguente:

- Opere urbanizzazione primarie interne al comparto:
 - A. viabilità carraia, pedonale, ciclopedonale;
 - B. parcheggi pubblici;
 - C. parcheggi di uso pubblico;
 - D. rete della fognatura per acque bianche e nere;
 - E. rete di illuminazione pubblica;
 - F. rete elettriche MT;
 - G. rete telefonica;
 - H. rete acquedotto;
 - I. rete gasdotto;
 - J. rete teleriscaldamento;
 - K. adeguamento e sistemazioni idrauliche di rogge e partitori;
 - L. realizzazioni di spazio a verde pubblico attrezzato;

Queste opere risultano parzialmente eseguite, ma non completate, soprattutto in relazione alla dotazioni di parcheggi, viabilità, spazi verdi ecc.; per quanto riguarda la sistemazione del canale utenze Mella e partitore Rossi si segnala la mancanza dello sgrigliatore.

- Opere di urbanizzazione primaria esterna

A. rotonda su via Mazzini	eseguita
B. rotonda SP19/viale Europa	da completare
C. sottopasso pedonale su viale Europa	non realizzato
D. strada di collegamento via Segheria, via Mazzini	non realizzata
- Opere di urbanizzazione secondaria esterne

A. ampliamento sede municipio	non realizzata
B. ristrutturazione sede municipio esistente	non realizzata

Dal confronto delle planimetrie approvate visionate durante l'accesso agli atti, con le planimetrie catastali e con il rilievo dello stato di fatto, risultano delle inevitabili difformità riconducibili alla mancata ultimazione di buona parte del comparto. Trattandosi di opere in corso di costruzione o in taluni casi, mai iniziate, non sono presenti i collaudi se non per opere accessorie (cabine elettriche).

Nella specificità del caso non si ritiene opportuno quantificare i costi da supportare per la regolarizzazione della conformità in quanto insite al completamento dei lavori mediante presentazione dei nuovi permessi di costruire e le eventuali varianti al piano attuativo per ogni subcomparto.



Dichiarazione di rispondenza urbanistica:

Il sottoscritto Arch. Massimo Colosio, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti della Provincia di Brescia al n. 2614, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Desenzano ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

dichiara

la **non regolarità** edilizia urbanistica della costruzione e la **non conformità** della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati in quanto le opere non sono mai state ultimate e collaudate.

Note:

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi. La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

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



4.3.2. Rispondenza catastale

Il compendio immobiliare è così identificato:

Comune censuario: Concesio (Bs)

Tipologia di catasto: Catasto dei Fabbricati

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	
1	NCT	21	21	18	C/2	4	314 mq	354	486,50 €	NO
2	NCT	21	21	21	D/1				126,00 €	SI
3	NCT	21	21	24	in corso di costr.					NO
4	NCT	21	30	1	area arubana		183 mq			NO
5	NCT	21	236	3	in corso di costr.					NO
6	NCT	21	236	2	area arubana		135 mq			NO
7	NCT	21	238		area arubana		3915 mq			NO
8	NCT	21	241		area arubana		11668 mq			NO
9	NCT	21	242		D/1				102,00 €	SI
10	NCT	21	243		D/1				108,00 €	SI
11	NCT	21	245		D/1				114,00 €	SI
12	NCT	21	275		in corso di costr.					NO
13	NCT	21	276		area arubana		12076 mq			NO
14	NCT	21	277		in corso di costr.					NO

Comune censuario: Concesio (Bs)

Tipologia di catasto: Catasto dei Terreni

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Superficie	Red. dominc.	Red. agrar.	
15		21	10		Bosco ceduo	2	1,70 are	0,39 €	0,02 €	NO
16		21	104		Semin. Irrig.	1	7,50 are	5,86 €	6,58 €	NO
17		21	105		Semin. Irrig.	1	7,90 are	6,17 €	6,94 €	NO
18		21	107		Frutteto	1	20,70 are	41,86 €	21,38 €	NO
19		21	216		Relacqu. Es.		0,80 are			NO
20		21	217		Relacqu. Es.		1,10 are			NO
21		21	221		Bosco ceduo	2	0,79 are	0,18 €	0,01 €	NO
22		21	222		Bosco ceduo	2	0,53 are	0,12 €	0,01 €	NO
23		21	223		Bosco ceduo	2	0,41 are	0,09 €	0,01 €	NO
24		21	224		Bosco ceduo	2	0,15 are	0,03 €	0,01 €	NO
25		21	234		Relacqu. Es.		1,25 are			NO
26		21	244		Frutteto	1	20,90 are	42,27 €	21,59 €	NO
27		21	246		Relacqu. Es.		3,12 are			NO
28		21	248		Bosco ceduo	2	0,25 are	0,06 €	0,01 €	NO

N.B. sono ricomprese le quote millesimali degli spazi comuni come indicato nelle tabelle allegato al regolamento del Supercondominio "I giardini di Concesio" (v. allegato 13)

Intestazione catastale dell'unità immobiliare:

- OMISSIS OMISSIS OMISSIS - P.IVA OMISSIS - Proprietà per 1/1



Documentazione visionata:

La documentazione catastale visionata è stata acquisita mediante portale telematico dell'Agenzia delle Entrate con aggiornamento al 05/12/2019, 23/01/2020 e 09/11/2020.

Elenco della documentazione visionata:

Si allegano l'estratto mappa e le planimetrie catastali di tutti i subalterni interessati (v. allegato 4).

I dati catastali riportati nelle schede non sono verificabili in quanto riferiti a delle aree/edifici in corso di costruzione o mai cantierizzati, pertanto lo stato attuale non corrisponde necessariamente a quanto indicato nelle schede.

Fanno eccezione le quattro cabine elettriche identificate ai mapp. 242-243-245 e 21 sub. 21 del foglio 21.

Dichiarazione di rispondenza catastale:

Il sottoscritto Arch. Massimo Colosio, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti della Provincia di Brescia al n. 2614, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate_Ufficio provinciale di Brescia_Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

dichiara

la non regolarità catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

Note:

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso Agenzia del Territorio della Provincia di Brescia; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

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



4.3.3. Verifica di titolarità

Titolo di provenienza:

N.	Foglio	Particella	Sub.	Tipo	Notaio	Data	Repertorio	Estremi
1	21	21	18	Atto di Fusione	D.ssa Chiara Zichichi	19/12/2007	88268/13361	Trascritto a Brescia il 16/01/2008 al 2541 /1746
2	21	21	21	Atto di Fusione	D.ssa Chiara Zichichi	19/12/2007	88268/13361	Trascritto a Brescia il 16/01/2008 al 2541 /1746
3	21	21	24	Atto di Fusione	D.ssa Chiara Zichichi	19/12/2007	88268/13361	Trascritto a Brescia il 16/01/2008 al 2541 /1746
4	21	30	1	Atto di Fusione	D.ssa Chiara Zichichi	19/12/2007	88268/13361	Trascritto a Brescia il 16/01/2008 al 2541 /1746
5	21	236	3	Atto di Fusione	D.ssa Chiara Zichichi	19/12/2007	88268/13361	Trascritto a Brescia il 16/01/2008 al 2541 /1746
6	21	236	2	Atto di Fusione	D.ssa Chiara Zichichi	19/12/2007	88268/13361	Trascritto a Brescia il 16/01/2008 al 2541 /1746
7	21	238		Atto di Fusione	D.ssa Chiara Zichichi	19/12/2007	88268/13361	Trascritto a Brescia il 16/01/2008 al 2541 /1746
8	21	241		Atto di Fusione	D.ssa Chiara Zichichi	19/12/2007	88268/13361	Trascritto a Brescia il 16/01/2008 al 2541 /1746
9	21	242		Atto di Fusione	D.ssa Chiara Zichichi	19/12/2007	88268/13361	Trascritto a Brescia il 16/01/2008 al 2541 /1746
10	21	243		Atto di Fusione	D.ssa Chiara Zichichi	19/12/2007	88268/13361	Trascritto a Brescia il 16/01/2008 al 2541 /1746
11	21	245		Atto di Fusione	D.ssa Chiara Zichichi	19/12/2007	88268/13361	Trascritto a Brescia il 16/01/2008 al 2541 /1746
12	21	10		Atto di Fusione	D.ssa Chiara Zichichi	19/12/2007	88268/13361	Trascritto a Brescia il 16/01/2008 al 2541 /1746
13	21	104		Atto di Fusione	D.ssa Chiara Zichichi	19/12/2007	88268/13361	Trascritto a Brescia il 16/01/2008 al 2541 /1746
14	21	105		Atto di Fusione	D.ssa Chiara Zichichi	19/12/2007	88268/13361	Trascritto a Brescia il 16/01/2008 al 2541 /1746
15	21	107		Atto di Fusione	D.ssa Chiara Zichichi	19/12/2007	88268/13361	Trascritto a Brescia il 16/01/2008 al 2541 /1746
16	21	216		Atto di Permuta	Dott. Giovanni Battista Calini	16/12/2009	88799/27404	Trascritto a Brescia il 18/12/2009 al 54118 /31911
17	21	217		Atto di Permuta	Dott. Giovanni Battista Calini	16/12/2009	88799/27404	Trascritto a Brescia il 18/12/2009 al 54118 /31911
18	21	221		Atto di Permuta	Dott. Giovanni Battista Calini	16/12/2009	88799/27404	Trascritto a Brescia il 18/12/2009 al 54118 /31911
19	21	222		Atto di Permuta	Dott. Giovanni Battista Calini	16/12/2009	88799/27404	Trascritto a Brescia il 18/12/2009 al 54118 /31911
20	21	223		Atto di Permuta	Dott. Giovanni Battista Calini	16/12/2009	88799/27404	Trascritto a Brescia il 18/12/2009 al 54118 /31911
21	21	224		Atto di Permuta	Dott. Giovanni Battista Calini	16/12/2009	88799/27404	Trascritto a Brescia il 18/12/2009 al 54118 /31911
22	21	234		Atto di Fusione	D.ssa Chiara Zichichi	19/12/2007	88268/13361	Trascritto a Brescia il 16/01/2008 al 2541 /1746
23	21	244		Atto di Fusione	D.ssa Chiara Zichichi	19/12/2007	88268/13361	Trascritto a Brescia il 16/01/2008 al 2541 /1746
24	21	246		Atto di Permuta	Dott. Giovanni Battista Calini	16/12/2009	88799/27404	Trascritto a Brescia il 18/12/2009 al 54118 /31911



25	21	248		Atto di Permuta	Dott. Giovanni Battista Calini	16/12/2009	88799/27404	Trascritto a Brescia il 18/12/2009 al 54118 /31911
26	21	275		Atto di Fusione	D.ssa Chiara Zichichi	19/12/2007	88268/13361	Trascritto a Brescia il 16/01/2008 al 2541 /1746
27	21	276		Atto di Fusione	D.ssa Chiara Zichichi	19/12/2007	88268/13361	Trascritto a Brescia il 16/01/2008 al 2541 /1746
28	21	277		Atto di Fusione	D.ssa Chiara Zichichi	19/12/2007	88268/13361	Trascritto a Brescia il 16/01/2008 al 2541 /1746

Le aree e gli immobili con tali atti sono pervenuti in piena proprietà di (v. allegato 14):

- OMISSIS OMISSIS OMISSIS (prima Darda S.p.a.) - P.IVA OMISSIS – Proprietà per 1/1

Stato di possesso del bene alla data della valutazione:

Alla data del 16/11/2020 le aree e gli edifici che compongono il compendio immobiliare staggito non risultano occupati e liberi da contratti di locazione.



4.4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

• **Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica-catastale:**

Considerando che i corpi di fabbrica presenti nel comparto immobiliare sono ad uno stato di solo sviluppo strutturale, considerando che tutte le autorizzazioni rilasciate per la loro costruzione sono ad oggi decadute e che per il loro completamento è necessario ripresentare le istanze di permesso di costruire, non si ritiene opportuno stimare gli oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica-catastale; verranno altresì stimati in modo analitico (v. allegato 1), i costi di demolizione (ove ritenuti necessari) ed i costi da sostenere per rendere fruibili le strutture realizzate per un possibile completamento delle opere.

• **Contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene:**

Vedi convenzioni urbanistiche allegate (v. allegato 7 e 8);

• **Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura:**

Vedi convenzioni urbanistiche allegate (v. allegato 7 e 8);

• **Vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali:**

I mappali che compongono il compendio sono sottoposti a vincoli e classi di fattibilità geologica diversi. Si vedano i CDU allegati per i singoli dettagli (v. allegato 10);

• **Domande giudiziali che possono essere di pregiudizio degli acquirenti da distinguersi in: dirette ad incidere sull'atto di provenienza (nullità, annullamento, dichiarazione di simulazione ecc.), che esprimono qualche pretesa all' immobile (rispetto delle distanze, costituzione di servitù ecc.), atti introduttivi di cause aventi per oggetto il bene pignorato precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato:**

Nessuno;

• **Oneri condominiali relativi a spese condominiali non pagate per prestazioni maturate dopo l'acquisto:**

Nessuno;

• **Fondi patrimoniali, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione casa coniugale:**

Nessuno;

• **Altre limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) rilevabili dagli atti di provenienza:**

Nessuno;



4.5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente

In data 16/11/2020 sono state eseguite ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia al fine di accertare eventuali formalità pregiudizievoli gravanti sui beni in esame. Sono state effettuate indagini sia per soggetto che per immobile, in modo tale da avere un quadro preciso della situazione ipotecale aggiornata.

Si riporta qui di seguito l'elenco sintetico delle formalità, suddivise in base ai lotti di vendita proposti:

LOTTO 1/7						
N.	Sez. Urb.	Foglio	Part.	Sub.	Derivato da	Formalità
5	NCT	21	236	3	Fg. 21 Part. 236 Sub. 1 Fg. 21 Part. 21 Sub. 6 Fg. 21 Part. 21 Sub. 7 Fg. 21 Part. 21 Sub. 9 Fg. 21 Part. 21 Sub. 10 Fg. 21 Part. 21 Sub. 11 Fg. 21 Part. 21 Sub. 12 Fg. 21 Part. 21 Sub. 13 Fg. 21 Part. 30 Fg. 21 Part. 226 Fg. 21 Part. 228 Fg. 21 Part. 185	Iscrizione n. 35414/8228 del 28/07/2008 (a favore di Credito Bergamasco) Iscrizione n. 13407/3223 del 01/04/2010 (a favore di Stai Prefabbricati Srl.) Iscrizione n. 34771/9063 del 06/08/2010 (a favore di Aegis Srl.) Trascrizione n. 36828/21302 del 19/08/2010 (a favore di Progetto Investimenti Srl.) Trascrizione n. 23647/14916 del 28/0852019 (a favore di Fino1 Securitisation Srl.)
6	NCT	21	236	2	Fg. 21 Part. 236 Sub. 1 Fg. 21 Part. 21 Sub. 6 Fg. 21 Part. 21 Sub. 7 Fg. 21 Part. 21 Sub. 9 Fg. 21 Part. 21 Sub. 10 Fg. 21 Part. 21 Sub. 11 Fg. 21 Part. 21 Sub. 12 Fg. 21 Part. 21 Sub. 13 Fg. 21 Part. 30 Fg. 21 Part. 226 Fg. 21 Part. 228 Fg. 21 Part. 185	Iscrizione n. 35414/8228 del 28/07/2008 (a favore di Credito Bergamasco) Iscrizione n. 13407/3223 del 01/04/2010 (a favore di Stai Prefabbricati Srl.) Iscrizione n. 34771/9063 del 06/08/2010 (a favore di Aegis Srl.) Trascrizione n. 36828/21302 del 19/08/2010 (a favore di Progetto Investimenti Srl.) Trascrizione n. 23647/14916 del 28/0852019 (a favore di Fino1 Securitisation Srl.)
9	NCT	21	242		Fg. 21 Part. 21 Sub. 16 Fg. 21 Part. 235	Iscrizione n. 13407/3223 del 01/04/2010 (a favore di Stai Prefabbricati Srl.) Iscrizione n. 34771/9063 del 06/08/2010 (a favore di Aegis Srl.) Trascrizione n. 23647/14916 del 28/0852019 (a favore di Fino1 Securitisation Srl.)
LOTTO 2/7						
N.	Sez. Urb.	Foglio	Part.	Sub.	Derivato da	Formalità
11	NCT	21	245	/		Iscrizione n. 13407/3223 del 01/04/2010 (a favore di Stai Prefabbricati Srl.) Iscrizione n. 34771/9063 del 06/08/2010 (a favore di Aegis Srl.) Trascrizione n. 23647/14916 del 28/0852019 (a favore di Fino1 Securitisation Srl.)
13	NCT	21	276		Fg. 21 Part. 236 Sub. 1 Fg. 21 Part. 21 Sub. 6 Fg. 21 Part. 21 Sub. 7 Fg. 21 Part. 21 Sub. 9 Fg. 21 Part. 21 Sub. 10 Fg. 21 Part. 21 Sub. 11 Fg. 21 Part. 21 Sub. 12 Fg. 21 Part. 21 Sub. 13 Fg. 21 Part. 30 Fg. 21 Part. 226 Fg. 21 Part. 228 Fg. 21 Part. 185	Iscrizione n. 35414/8228 del 28/07/2008 (a favore di Credito Bergamasco) Iscrizione n. 13407/3223 del 01/04/2010 (a favore di Stai Prefabbricati Srl.) Iscrizione n. 34771/9063 del 06/08/2010 (a favore di Aegis Srl.) Trascrizione n. 36828/21302 del 19/08/2010 (a favore di Progetto Investimenti Srl.) Trascrizione n. 23647/14916 del 28/0852019 (a favore di Fino1 Securitisation Srl.)



15	/	21	10	/		Iscrizione n. 13407/3223 del 01/04/2010 (a favore di Stai Prefabbricati Srl.) Iscrizione n. 34771/9063 del 06/08/2010 (a favore di Aegis Srl.) Trascrizione n. 23647/14916 del 28/0852019 (a favore di Fino1 Securitisation Srl.)
16	/	21	104	/		Iscrizione n. 13407/3223 del 01/04/2010 (a favore di Stai Prefabbricati Srl.) Iscrizione n. 34771/9063 del 06/08/2010 (a favore di Aegis Srl.) Trascrizione n. 23647/14916 del 28/0852019 (a favore di Fino1 Securitisation Srl.)
17	/	21	105	/		Iscrizione n. 13407/3223 del 01/04/2010 (a favore di Stai Prefabbricati Srl.) Iscrizione n. 34771/9063 del 06/08/2010 (a favore di Aegis Srl.) Trascrizione n. 23647/14916 del 28/0852019 (a favore di Fino1 Securitisation Srl.)
18	/	21	107	/		Iscrizione n. 13407/3223 del 01/04/2010 (a favore di Stai Prefabbricati Srl.) Iscrizione n. 34771/9063 del 06/08/2010 (a favore di Aegis Srl.) Trascrizione n. 23647/14916 del 28/0852019 (a favore di Fino1 Securitisation Srl.)
22	/	21	234		Fg. 21 Part. 15-21-28-171-182-184 -185-209-211-180-226 -228	Iscrizione n. 13407/3223 del 01/04/2010 (a favore di Stai Prefabbricati Srl.) Iscrizione n. 34771/9063 del 06/08/2010 (a favore di Aegis Srl.) Trascrizione n. 23647/14916 del 28/0852019 (a favore di Fino1 Securitisation Srl.)
23	/	21	244		Fg. 21 Part. 108	Iscrizione n. 13407/3223 del 01/04/2010 (a favore di Stai Prefabbricati Srl.) Iscrizione n. 34771/9063 del 06/08/2010 (a favore di Aegis Srl.) Trascrizione n. 23647/14916 del 28/0852019 (a favore di Fino1 Securitisation Srl.)

LOTTO 3/4

N.	Sez. Urb.	Foglio	Part.	Sub.	Derivato da	Formalità
10	NCT	21	243		Fg. 21 Part. 21 Sub. 16 Fg. 21 Part. 235	Iscrizione n. 13407/3223 del 01/04/2010 (a favore di Stai Prefabbricati Srl.) Iscrizione n. 34771/9063 del 06/08/2010 (a favore di Aegis Srl.) Trascrizione n. 23647/14916 del 28/0852019 (a favore di Fino1 Securitisation Srl.)
14	NCT	21	277		Fg. 21 Part. 236 Sub. 1 Fg. 21 Part. 21 Sub. 6 Fg. 21 Part. 21 Sub. 7 Fg. 21 Part. 21 Sub. 9 Fg. 21 Part. 21 Sub. 10 Fg. 21 Part. 21 Sub. 11 Fg. 21 Part. 21 Sub. 12 Fg. 21 Part. 21 Sub. 13 Fg. 21 Part. 30 Fg. 21 Part. 226 Fg. 21 Part. 228 Fg. 21 Part. 185	Iscrizione n. 35414/8228 del 28/07/2008 (a favore di Credito Bergamasco) Iscrizione n. 13407/3223 del 01/04/2010 (a favore di Stai Prefabbricati Srl.) Iscrizione n. 34771/9063 del 06/08/2010 (a favore di Aegis Srl.) Trascrizione n. 36828/21302 del 19/08/2010 (a favore di Progetto Investimenti Srl.) Trascrizione n. 23647/14916 del 28/0852019 (a favore di Fino1 Securitisation Srl.)



LOTTO 4/7a						
N.	Sez. Urb.	Foglio	Part.	Sub.	Derivato da	Formalità
7	NCT	21	238		Fg. 21 Part. 236 Sub. 1 Fg. 21 Part. 21 Sub. 6 Fg. 21 Part. 21 Sub. 7 Fg. 21 Part. 21 Sub. 9 Fg. 21 Part. 21 Sub. 10 Fg. 21 Part. 21 Sub. 11 Fg. 21 Part. 21 Sub. 12 Fg. 21 Part. 21 Sub. 13 Fg. 21 Part. 30 Fg. 21 Part. 226 Fg. 21 Part. 228 Fg. 21 Part. 185	Iscrizione n. 4619/856 del 25/01/2008 (a favore di Unicredit S.p.a.) Iscrizione n. 35414/8228 del 28/07/2008 (a favore di Credito Bergamasco) Iscrizione n. 13407/3223 del 01/04/2010 (a favore di Stai Prefabbricati Srl.) Iscrizione n. 34771/9063 del 06/08/2010 (a favore di Aegis Srl.) Trascrizione n. 36828/21302 del 19/08/2010 (a favore di Progetto Investimenti Srl.) Trascrizione n. 23647/14916 del 28/0852019 (a favore di Fino1 Securitisation Srl.)

LOTTO 4/7b						
N.	Sez. Urb.	Foglio	Part.	Sub.	Derivato da	Formalità
4	NCT	21	30	1	Fg. 21 Part. 236 Sub. 1 Fg. 21 Part. 21 Sub. 6 Fg. 21 Part. 21 Sub. 7 Fg. 21 Part. 21 Sub. 9 Fg. 21 Part. 21 Sub. 10 Fg. 21 Part. 21 Sub. 11 Fg. 21 Part. 21 Sub. 12 Fg. 21 Part. 21 Sub. 13 Fg. 21 Part. 30 Fg. 21 Part. 226 Fg. 21 Part. 228 Fg. 21 Part. 185	Iscrizione n. 35414/8228 del 28/07/2008 (a favore di Credito Bergamasco) Iscrizione n. 13407/3223 del 01/04/2010 (a favore di Stai Prefabbricati Srl.) Iscrizione n. 34771/9063 del 06/08/2010 (a favore di Aegis Srl.) Trascrizione n. 36828/21302 del 19/08/2010 (a favore di Progetto Investimenti Srl.) Trascrizione n. 23647/14916 del 28/0852019 (a favore di Fino1 Securitisation Srl.)
8	NCT	21	241		Fg. 21 Part. 21 Sub. 16 Fg. 21 Part. 235	Iscrizione n. 13407/3223 del 01/04/2010 (a favore di Stai Prefabbricati Srl.) Iscrizione n. 34771/9063 del 06/08/2010 (a favore di Aegis Srl.) Trascrizione n. 23647/14916 del 28/0852019 (a favore di Fino1 Securitisation Srl.)
19	/	21	216	/	/	Iscrizione n. 13407/3223 del 01/04/2010 (a favore di Stai Prefabbricati Srl.) Iscrizione n. 34771/9063 del 06/08/2010 (a favore di Aegis Srl.) Trascrizione n. 23647/14916 del 28/0852019 (a favore di Fino1 Securitisation Srl.)
20	/	21	217	/	/	Iscrizione n. 13407/3223 del 01/04/2010 (a favore di Stai Prefabbricati Srl.) Iscrizione n. 34771/9063 del 06/08/2010 (a favore di Aegis Srl.) Trascrizione n. 23647/14916 del 28/0852019 (a favore di Fino1 Securitisation Srl.)
21	/	21	221		Fg. 21 Part. 31	Iscrizione n. 13407/3223 del 01/04/2010 (a favore di Stai Prefabbricati Srl.) Iscrizione n. 34771/9063 del 06/08/2010 (a favore di Aegis Srl.) Trascrizione n. 23647/14916 del 28/0852019 (a favore di Fino1 Securitisation Srl.)
22	/	21	222		Fg. 21 Part. 31	Iscrizione n. 13407/3223 del 01/04/2010 (a favore di Stai Prefabbricati Srl.) Iscrizione n. 34771/9063 del 06/08/2010 (a favore di Aegis Srl.) Trascrizione n. 23647/14916 del 28/0852019 (a favore di Fino1 Securitisation Srl.)
23	/	21	223		Fg. 21 Part. 31	Iscrizione n. 13407/3223 del 01/04/2010 (a favore di Stai Prefabbricati Srl.) Iscrizione n. 34771/9063 del 06/08/2010 (a favore di Aegis Srl.) Trascrizione n. 23647/14916 del 28/0852019 (a favore di Fino1 Securitisation Srl.)



24	/	21	224		Fg. 21 Part. 31	Iscrizione n. 13407/3223 del 01/04/2010 (a favore di Stai Prefabbricati Srl.) Iscrizione n. 34771/9063 del 06/08/2010 (a favore di Aegis Srl.) Trascrizione n. 23647/14916 del 28/0852019 (a favore di Fino1 Securitisation Srl.)
27	/	21	246		/	Iscrizione n. 13407/3223 del 01/04/2010 (a favore di Stai Prefabbricati Srl.) Iscrizione n. 34771/9063 del 06/08/2010 (a favore di Aegis Srl.) Trascrizione n. 23647/14916 del 28/0852019 (a favore di Fino1 Securitisation Srl.)
28	/	21	248		Fg. 21 Part. 225 Fg. 21 Part. 31	Iscrizione n. 13407/3223 del 01/04/2010 (a favore di Stai Prefabbricati Srl.) Iscrizione n. 34771/9063 del 06/08/2010 (a favore di Aegis Srl.) Trascrizione n. 23647/14916 del 28/0852019 (a favore di Fino1 Securitisation Srl.)

LOTTO 5/7

N.	Sez. Urb.	Foglio	Part.	Sub.	Derivato da	Formalità
3	NCT	21	21	24	Fg. 21 Part. 21 Sub. 23 Fg. 21 Part. 21 Sub. 19 Fg. 21 Part. 21 Sub. 16 Fg. 21 Part. 235	Iscrizione n. 4619/856 del 25/01/2008 (a favore di Unicredit S.p.a.) Iscrizione n. 13407/3223 del 01/04/2010 (a favore di Stai Prefabbricati Srl.) Iscrizione n. 34771/9063 del 06/08/2010 (a favore di Aegis Srl.) Trascrizione n. 23647/14916 del 28/0852019 (a favore di Fino1 Securitisation Srl.)

LOTTO 6/7

N.	Sez. Urb.	Foglio	Part.	Sub.	Derivato da	Formalità
1	NCT	21	21	18	Fg. 21 Part. 21 Sub. 5	Iscrizione n. 4619/856 del 25/01/2008 (a favore di Unicredit S.p.a.) Iscrizione n. 13407/3223 del 01/04/2010 (a favore di Stai Prefabbricati Srl.) Iscrizione n. 34771/9063 del 06/08/2010 (a favore di Aegis Srl.) Trascrizione n. 36828/21302 del 19/08/2010 (a favore di Progetto Investimenti Srl.) Trascrizione n. 23647/14916 del 28/0852019 (a favore di Fino1 Securitisation Srl.)

LOTTO 7/7

N.	Sez. Urb.	Foglio	Part.	Sub.	Derivato da	Formalità
2	NCT	21	21	21	Fg. 21 Part. 21 Sub. 16 Fg. 21 Part. 235	Iscrizione n. 13407/3223 del 01/04/2010 (a favore di Stai Prefabbricati Srl.) Iscrizione n. 34771/9063 del 06/08/2010 (a favore di Aegis Srl.)
12	NCT	21	275		Fg. 21 Part. 21 Sub. 23 Fg. 21 Part. 21 Sub. 19 Fg. 21 Part. 21 Sub. 16 Fg. 21 Part. 235	Iscrizione n. 4619/856 del 25/01/2008 (a favore di Unicredit S.p.a.) Iscrizione n. 13407/3223 del 01/04/2010 (a favore di Stai Prefabbricati Srl.) Iscrizione n. 34771/9063 del 06/08/2010 (a favore di Aegis Srl.)



4.6. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione:

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

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

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzosa implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore:

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

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

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

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

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

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

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

Assunzioni ed eventuali condizioni limitative:

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini. La presente Relazione di Stima si fonda sull'analisi dei dati reperiti dal valutatore presso gli uffici pubblici e privati del settore a garanzia di affidabilità e veridicità.

Lo scrivente ha effettuato dei rilievi topografici coadiuvato da un topografo, tali rilievi sono stati finalizzati a verificare il perimetro delle aree di cantiere e l'ingombro dei manufatti presenti sul lotto e la loro sovrapposizione con i mappali oggetto di esecuzione. Per motivi di sicurezza non è stato possibile (e ritenuto non indispensabile ai fini della valutazione) accedere ai livelli superiori dei manufatti (mancanza di parapetti e ponteggi) ed in alcune zone degli interrati.

Non sono state effettuate campionature e test sui calcestruzzi per verificarne eventuali ammaloramenti o incompatibilità con le prescrizioni di progetto. Sarà eventualmente onere dell'aggiudicatario compiere delle specifiche analisi ed approfondimenti in merito. I costi per tali indagini



sono stati quantificati e specificati nella stima analitica.

Il presente rapporto di valutazione tiene conto dell'analisi del mercato che segue e delle sue peculiarità.

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

Per stimare il valore di mercato il valutatore deve prima determinare il più conveniente e miglior uso, o quello più probabile (HBU – highest and best use). L' highest and best use (HBU), ossia il più conveniente e miglior uso, è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato tra gli stessi valori prospettati per un immobile. L'HBU è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo tra il valore attuale e i possibili valori di trasformazione. L'HBU indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Il valore di stima per l'HBU è il valore atteso, calcolato come media del valore nell'uso attuale e dei valori di trasformazione negli usi alternativi enunciati.

La scelta dell'HBU si riferisce a utilizzazioni :

- Fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico)
- Legalmente consentite (vincolo giuridico)
- Finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio)
- Economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico)

L'attuale valore dell'immobile (MVEU _ Market value of the existing use) rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati:

Si*

No. Procedere alla determinazione dell'HBU (allegato nell'analisi estimativa analitica)

* Per il solo comparto a destinazione alberghiera si ritiene che l'HBU sia quello identificato con un uso residenziale della volumetria. Pertanto nella stima verranno considerati i valori inerenti tale tipologia.

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

La complessità della valutazione economica dei lotti identificati in relazione necessita dell'utilizzo di più metodologie di stima. Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiati sono stati applicati i seguenti criteri di valutazione:

Tipologia di Zona	Criteri di valutazione
A-B-E: Residenziale con edifici parzialmente edificati	<ul style="list-style-type: none"> • SINTETICO COMPARATIVO: determinazione dei prezzi unitari di mercato di aree edificabili ed immobili; • VALORE DI TRASFORMAZIONE: stima del Lotto;
C-D: Residenziale con eseguiti solo scavi o opere da demolire	<ul style="list-style-type: none"> • SINTETICO COMPARATIVO: determinazione dei prezzi unitari di mercato di aree edificabili ed immobili; • VALORE DI TRASFORMAZIONE: stima del Lotto;
I-L-M: Commerciale e Direzionale con edifici parzialmente edificati	<ul style="list-style-type: none"> • SINTETICO COMPARATIVO: determinazione dei prezzi unitari di mercato di aree edificabili ed immobili; • VALORE DI TRASFORMAZIONE: stima del Lotto;
H: Alberghiero	<ul style="list-style-type: none"> • SINTETICO COMPARATIVO: determinazione dei prezzi unitari di mercato di aree edificabili ed immobili; • VALORE DI TRASFORMAZIONE: stima del Lotto;
G-F: Aree verdi e Parchi	<ul style="list-style-type: none"> • SINTETICO COMPARATIVO: determinazione dei prezzi unitari di mercato di aree edificabili ed immobili; • VALORE DI TRASFORMAZIONE: stima del Lotto;



4.7. Formazione dei Lotti di Vendita

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione per la sua estensione potrebbe essere di difficile collocamento nell'attuale situazione di mercato, pertanto si è ritenuto opportuno, ove possibile, procedere alla formazione di più lotti di vendita.

Tale operazione si ritiene opportuna anche a fronte delle considerazioni riportate nel cap. 3.3.1 in merito alla possibilità di formazione di sub-comparti.

I lotti sono stati formati tenendo conto di posizione, tipologia e dimensione dei corpi di fabbrica e delle volumetrie disponibili sui singoli mappali che compongono il compendio.

Come specificato nel cap. 3.2 sono stati divisi con operazione di frazionamento e fusione alcuni mappali in modo da poter formare dei lotti di vendita di dimensioni più contenute ed accorpati per interesse ed omogeneità tipologica. In particolare la particella 236 sub. 1 è stata divisa in modo da poter formare tre lotti di vendita distinti sulla base dei corpi di fabbrica su di essa insistenti (zone A, B, C, D, E). La particella 21 sub. 23 è stata divisa in modo tale da poter isolare la zona M, che con le zone I ed L costituiscono i tre principali fulcri di completamento della piazza su cui insiste la piastra commerciale.

Individuazione grafica dei lotti



4.7.1. Formazione Lotto 1/7

LOTTO 1/7					
N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Riferimento Zona (pag. 17-18)
5	NCT	21	236	3	A-B
6	NCT	21	236	2	A-B
9	NCT	21	242		A-B

NOTE:

In questo lotto sono stati inglobati i due corpi di fabbrica A e B di edilizia convenzionata in quanto indivisibili avendo in comune tutto il piano interrato, le parti comuni fra i due corpi ed il medesimo mappale.

4.7.2. Formazione Lotto 2/7

LOTTO 2/7					
N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Riferimento Zona (pag. 17-18)
11	NCT	21	245		F
13	NCT	21	276		C-D
15	/	21	10		F
16	/	21	104		F
17	/	21	105		F
18	/	21	107		F
22	/	21	234		F
23	/	21	244		F

NOTE:

In questo lotto sono state incluse le aree di edilizia libera corrispondenti alla zona C - D in quanto insistono sul medesimo mappale e l'area destinata a parcheggi e parco nella zona sud del comparto, al confine con la ciclopedonale del fiume Mella.

4.7.3. Formazione Lotto 3/7

LOTTO 3/4					
N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Riferimento Zona (pag. 17-18)
10	NCT	21	243		E
14	NCT	21	277		E

NOTE:

In questo lotto è stato inserito il corpo di fabbrica destinato ad edilizia libera.

4.7.4. Formazione Lotto 4/7a

LOTTO 4/7a					
N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Riferimento Zona (pag. 17-18)
7	NCT	21	238		H

NOTE:

In questo lotto sono stati inglobati i mappali su cui era previsto l'edificio a destinazione alberghiera (H).



4.7.5. Formazione Lotto 4/7b

LOTTO 4/7b					
N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Riferimento Zona (pag. 17-18)
4	NCT	21	30	1	G
8	NCT	21	241		G
19	/	21	216		G
20	/	21	217		G
21	/	21	221		G
22	/	21	222		G
23	/	21	223		G
24	/	21	224		G
27	/	21	246		G
28	/	21	248		G

NOTE:

In questo lotto sono stati inglobati i mappali su cui era previsto l'area destinata a parco (G). Parte del mappale 241 è occupato dalle urbanizzazioni già realizzate (parcheggi, strada di accesso) che dovranno essere scisse e cedute, tali superfici non sono state conteggiate ai fini della valutazione.

4.7.6. Formazione Lotto 5/7

LOTTO 5/7					
N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Riferimento Zona (pag. 17-18)
3	NCT	21	21	24	I

NOTE:

In questo lotto è stato inserito il corpo di fabbrica a destinazione commerciale (zona I). Questo edificio comprende anche le aree ultimate della piazza antistante il supermercato e parte dei parcheggi interrati per quote millesimali come da allegato 13

4.7.7. Formazione Lotto 6/7

LOTTO 6/7					
N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Riferimento Zona (pag. 17-18)
1	NCT	21	21	18	L

NOTE:

In questo lotto è stato inglobato il corpo a destinazione commerciale previsto come ampliamento dell'edificio di inizio '900, in modo tale che la sua ultimazione o modifica possa portare al completamento della chiusura sud-est della piazza comune antistante il supermercato. Sono ricomprese le quote millesimali delle parti comuni come da allegato 13

4.7.8. Formazione Lotto 7/7

LOTTO 7/7					
N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Riferimento Zona (pag. 17-18)
2	NCT	21	21	21	I
12	NCT	21	275		M



NOTE:

In questo lotto è stato inglobato il corpo a destinazione direzionale previsto in continuità con l'edificio dell' ipermercato, in modo tale che la sua ultimazione o modifica possa portare al completamento della chiusura sud-est della piazza comune antistante il supermercato. Sono ricomprese le quote millesimali delle parti comuni come da allegato 13

4.8. Riepilogo dei valori di stima

4.8.1. Lotto 1/7 - Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa:

LOTTO 1/7				
N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.
5	NCT	21	236	3
6	NCT	21	236	2
9	NCT	21	242	

Il più probabile valore in libero mercato dell'intero lotto viene di fatto quantificato in:

€ 3.244.718,04 dicono Euro **tremilioniduecentoquarantaquattromilasettecentodiciotto/04** (vedi analisi estimativa Allegato. 1)

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata viene quantificato in:

€ 2.206.000,00 dicono Euro **duemilioniduecentoseimila/00** (vedi analisi estimativa Allegato. 2)

4.8.2. Lotto 2/7 - Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa:

LOTTO 2/7				
N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.
11	NCT	21	245	
13	NCT	21	276	
15	/	21	10	
16	/	21	104	
17	/	21	105	
18	/	21	107	
22	/	21	234	
23	/	21	244	

Il più probabile valore in libero mercato dell'intero lotto viene di fatto quantificato in:

€ 2.371.487,33 dicono Euro **duemilionitrecentosettantunomilaquattrocentottantasette/33** (vedi analisi estimativa Allegato. 1)

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata viene quantificato in:

€ 1.731.000,00 dicono Euro **unmilionesettecentotrentunomila/00** (vedi analisi estimativa Allegato. 2)

4.8.3. Lotto 3/7 - Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa:

LOTTO 1/4				
N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.
10	NCT	21	243	
14	NCT	21	277	

Il più probabile valore in libero mercato dell'intero lotto viene di fatto quantificato in:

€ 3.036.822,37 dicono Euro **tremilionitrentaseimilaottocentoventidue/37** (vedi analisi estimativa Allegato. 1)



Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata viene quantificato in:

€ 2.065.000,00 diconsi Euro **duemilionesessantacinquemila/00** (vedi analisi estimativa Allegato. 2)

4.8.4. Lotto 4/7a - Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa:

LOTTO 4/7a				
N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.
7	NCT	21	238	

Il più probabile valore in libero mercato dell'intero lotto viene di fatto quantificato in:

€ 864.927,15 diconsi Euro **ottocentosessantaquattromilanovecentoventisette/15** (vedi analisi estimativa Allegato. 1)

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata viene quantificato in:

€ 631.400,00 diconsi Euro **seicentotrentunomilaquattrocento/00** (vedi analisi estimativa Allegato. 2)

4.8.5. Lotto 4/7b - Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa:

LOTTO 4/7b				
N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.
4	NCT	21	30	1
8	NCT	21	241	
19	/	21	216	
20	/	21	217	
21	/	21	221	
22	/	21	222	
23	/	21	223	
24	/	21	224	
27	/	21	246	
28	/	21	248	

Il più probabile valore in libero mercato dell'intero lotto viene di fatto quantificato in:

€ 53.035,17 diconsi Euro **cinquantatremilatrentacinque/17** (vedi analisi estimativa Allegato. 1)

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata viene quantificato in:

€ 38.700,00 diconsi Euro **trentottomilasettecento/00** (vedi analisi estimativa Allegato. 2)

4.8.6. Lotto 5/7 - Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa:

LOTTO 5/7				
N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.
3	NCT	21	21	24

Il più probabile valore in libero mercato dell'intero lotto viene di fatto quantificato in:

€ 1.190.908,62 diconsi Euro **unmilionecentonovantamilanovecentootto/62** (vedi analisi estimativa Allegato. 1)

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata viene quantificato in:

€ 869.000,00 diconsi Euro **ottocentosessantannovemila/00** (vedi analisi estimativa Allegato. 2)



4.8.7. Lotto 6/7 - Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa:

LOTTO 6/7				
N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.
1	NCT	21	21	18

Il più probabile valore in libero mercato dell'intero lotto viene di fatto quantificato in:

€ 162.058,93 dicono Euro **centosessantaduemilacinquantotto/93** (vedi analisi estimativa Allegato. 1)

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata viene quantificato in:

€ 118.300,00 dicono Euro **centodiciottomilatrecento/00** (vedi analisi estimativa Allegato. 2)

4.8.8. Lotto 7/7 - Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa:

LOTTO 6/7				
N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.
3	NCT	21	21	24

Il più probabile valore in libero mercato dell'intero lotto viene di fatto quantificato in:

€ 335.692,95 dicono Euro **trecentotrentacinquemilaseicentonovantadue/95** (vedi analisi estimativa Allegato. 1)

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata viene quantificato in:

€ 245.000,00 dicono Euro **duecentoquarantacinquemila/00** (vedi analisi estimativa Allegato. 2)



4.9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale Arch. Massimo Colosio iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti della provincia di Brescia. In conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

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

Brescia, li 12 marzo 2021

L'esperto incaricato



5. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1.	Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato	4
1.1.	Indagine di mercato	4
1.1.1.	Tipologia "residenziale"	4
1.1.2.	Tipologia "commerciale-direzionale"	5
1.1.3.	Tipologia "alberghiero"	6
1.1.4.	Tipologia "terreni edificabili"	6
1.1.5.	Tipologia "aree esterne e parco"	7
1.2.	Stima analitica	10
1.2.1.	Lotto 1/7 - zona A, B (Edilizia Convenzionata)	10
1.2.2.	Lotto 2/7 - zona C,D, F (Edilizia Libera e Parco)	14
1.2.3.	Lotto 3/7 - zona E (Edilizia Libera)	19
1.2.4.	Lotto 4/7a - zona H (Alberghiero)	23
1.2.5.	Lotto 4/7b - zona G (Parco)	27
1.2.6.	Lotto 5/7 - zona I (Commerciale)	30
1.2.7.	Lotto 6/7 - zona L (Commerciale)	34
1.2.8.	Lotto 7/7 - zona M (Direzionale)	37
2.	Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata	41
2.1.	Lotto 1/7 - zona A, B (Edilizia Economica Convenzionata)	41
2.2.	Lotto 2/7 - zona C,D, F (Edilizia Libera e Parco)	42
2.3.	Lotto 3/7 - zona E (Edilizia Libera)	43
2.4.	Lotto 4/7a - zona H (Alberghiero)	44
2.5.	Lotto 4/7b - zona G (Parco)	45
2.6.	Lotto 5/7 - zona I (Commerciale)	46
2.7.	Lotto 6/7 - zona L (Commerciale)	47
2.8.	Lotto 7/7 - zona M (Commerciale)	48
3.	Documentazione fotografica	49
3.1.	Lotto 1/7	49
3.2.	Lotto 2/7	52
3.3.	Lotto 3/7	55
3.4.	Lotto 4/7a	58
3.5.	Lotto 4/7b	59
3.6.	Lotto 5/7	60
3.7.	Lotto 6/7	63
3.8.	Lotto 7/7	66
4.	Documentazione catastale	69
4.1.	Generale	69
4.2.	Lotto 1/7	71
4.3.	Lotto 2/7	80
4.4.	Lotto 3/7	97
4.5.	Lotto 4/7a	104



4.6. Lotto 4/7b	106
4.7. Lotto 5/7	128
4.8. Lotto 6/7	132
4.9. Lotto 7/7	138
5. Documentazione urbanistica generale del comparto P.P.16	145
6. Documentazione urbanistico edilizia per zona tipologica	163
6.1. Zona A e B (edilizia convenzionata)	164
6.2. Zona C, D e F (edilizia libera)	176
6.3. Zona E (edilizia libera)	194
6.4. Zona G e H (alberghiero e parco pubblico)	203
6.5. Zona I (commerciale)	221
6.6. Zona L (commerciale)	232
6.7. Zona M (direzionale)	241
6.8. Generale del comparto P.P.16	250
7. Convenzione Urbanistica	254
8. Convenzione Urbanistica Edilizia Convenzionata	283
9. Polizze Fidejussorie	289
10. Certificati di Destinazione Urbanistica (CDU)	297
11. Rilievo strumentale area di cantiere	309
12. Ispezione ipotecaria per gruppo di immobili	313
12.1. Lotto 1/7	313
12.2. Lotto 2/7	317
12.3. Lotto 3/7	339
12.4. Lotto 4/7	341
12.5. Lotto 5/7	363
12.6. Lotto 6/7	365
12.7. Lotto 7/7	367
12.8. Ispezione ipotecaria per persona giuridica	373
13. Regolamento supercondominio e riparti millesimali	378
14. Atti di provenienza, preliminari di compravendita, trasferimenti, finanziamenti	395
15. Visura Camerale	436
16. Interpello Comune di Concesio	470



6. Bibliografia

IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.

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

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

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

Simonotti. M : Metodi di stima immobiliare. Flaccovio Editore.

Rossetti Marco: Il C.T.U. L'occhio del Giudice. Giuffr  Editore.

M. Marchi - B. Schepis: La giusta Esecuzione.

