

Posta Certificata : aleandro.bottichio@geopec.it
Tel. e Fax 0364 / 31 05 91 - Cell. 335 / 81 45 294 - E mail : bottichio@tiscali.it

Geom. ALEANDRO BOTTICHIO

Via Fontanelle n° 15/b - 25050 OSSIMO (BS)
Albo Geom. BS 3788 - C.F. BTT LDR 68H07 G 179 D - P.I. 01623500988

<https://sites.google.com/site/geomaleandrobottichio/>

Albo dei C.T.U. n° 94 VII° Cat. dal 03/07/91

RAPPORTO DI VALUTAZIONE



Tribunale di Brescia

Ministero della Giustizia

Esecuzioni Immobiliari – Dott.ssa Simonetta Bruno

Oggetto : Rapporto di Valutazione Esecuzione Immobiliare
Esperto del Giudice nella Stima Esecutiva
Immobile posto in Via Forno Allione n° 23 MALONNO (BS)

Procedimento : Iscritto a ruolo generale 345/2023

Udienza Prossima : 29/05/2024



**. Conciso di quanto dettagliato ai rispettivi punti della sotto
estesa relazione, le parti con problematiche vengono marcate
con sottolineatura .**

DUE DILIGENCE (abstract)

(Dicasi : Caratteristiche e problematiche bene/i)

Intesa quale processo metodologico finalizzato all'accertamento e al riscontro documentale e delle prescrizioni normative con lo stato di fatto e nell'eventualità la quantificazione degli oneri economici necessari all'adeguamento.

A/1) Completezza della documentazione di cui all'Art. 567 2°

comma c.p.c. (relativamente all'immobile/i pignorato/i)

A/1-a) Estratto catastale Si Certificazione notarile

**A/1-b) Certificato delle Iscrizioni - Trascrizioni nel ventennio
precedente** Si Certificazione notarile

**A/1-c) Certificato Notarile attestante le risultanze delle
visure catastali e dei registri immobiliari** Si C.Notar

A/2) Titoli iure hereditatis

Provenienza per compravendita situazione correlata Si No

A/3-a) Estratto di matrimonio

Allegato Estratto Riassunto dell'atto di matrimonio Si No

A/3-b) Stato patrimoniale coniugale

Situazione correlata Si No

Separazione nei rapporti patrimoniali Si No



A/3-c) Visura Camerale Storica

Situazione correlata No

Prodotta per altre ragioni Si No

BA) Identificazione e Descrizione Attuale del/i Bene/i

BA1/a) Identificazione del/i bene/i nel suo/loro contesto

Problematiche riscontrate Si No Il contesto è zona produttiva impattante, l'immobile soggiace cmq a tal destinazione

BA1/b) Identificazione catastale del/i bene/i

C.T. Assenza di inserimento in mappa catastale e visura Si
questione rimandata all'atto di trasferimento

Le Difformità delle schede catastali correlate a difformità edilizia, destinate alla messa in pristino Si

Civico n° 23 e non n° 16 come in atti catastali Si

BA1/c) Identificazioni delle Parti Comuni

Esistenza di Parti Comuni (Corte) Si No

E' presente l'elaborato planimetrico di subalternazione Si

Necessità di allibramento BCNC, sub. 4 Si No

E' condominio Si No

BA1/d) Identificazione delle Parti Condominiali

Condominio Si No

Parti condominiali ex Art. 1117 del C.C. Si

BA1/e) Regolamento Condominiale - Tabella Millesimale

Condominio Si No



Presente ed allegato Regolamento Condominiale Si No

Presente ed allegata Tabella Millesimale Si No

BA1/f) Confini del/i bene/i

Problematiche riscontrate Si No

BA1/g) Descrizione particolareggiata del Bene/i

Problematiche riscontrate (Occupazione e Difformità) Si No

Rimando ad altri punti negativi della Due Diligence Si

BA1/g/1) Analisi Impianti Tecnologici

Presenza di certificazioni No

Cambio d'Uso 2009, post Legge 46/90 Si

BA1/g/2) Analisi Prevenzione Incendi

Assoggettabile Si No N.D. D.Ag.

BA1/g/3) Analisi Stato Manutentivo

Sufficiente Si No

BA1/g/4) Analisi Strutturale

Fabbricato Antecedente Legge 1086/71 Si No

Pratiche strutturali originarie Si No

Collaudo Statico Si No

BA1/g/5) Analisi Ambientale

BA1/g/5-a) Analisi Ambientale (Inquinanti evidenti in sito)

Presenza Si No

Presenza di Amianto_No

BA1/g/5-a/1) Analisi Ambientale (Inquinanti nel contesto)



Presenza Si No Vicinanze a sito inquinato

Contesto inquinato, trattasi cmq di immobile a destinazione
produttivo-terziaria Si No

**BA1/g/5-b) Analisi Ambientale (Vista Panoramica -
Soleggiamento)**

Si No

Contesto con scarso soleggiamento e panoramicità, presenza
della zona industriale, trattasi cmq di immobile a destinazione
produttivo-terziaria Si No

BA1/g/5-c) Analisi Ambientale (Rumore)

Appartenenza a Zona di particolare rumorosità, trattasi cmq di
immobile a destinazione produttivo-terziaria Si No

BA1/g/5-d) Analisi Ambientale (Fumi Emissioni in genere)

Presenza Si

Contesto interessato da emissioni, trattasi cmq di immobile a
destinazione produttivo-terziaria Si No

BA1/g/5-e) Analisi Ambientale (Sismica)

Vedi prescrizioni Si

BA1/g/5-f) Analisi Ambientale (Vincolistica)

Ambientale 150 ml torrente Si

Idrogeologico No

BA1/g/5-g) Analisi Ambientale (Sistema delle infrastrutture)



Vedi prescrizioni No

BA1/g/5-h) Analisi Ambientale (Fattibilità Geologica)

Vedi prescrizioni Si 3° classe

BA1/g/6) Certificazione Energetica

Conseguita Si No N.D. D.Agg.

BA2) Certificato di Destinazione Urbanistica

Necessità No Si

BB) Identificazione Progressiva del/i Bene/i

Confronto dettagliato tra le situazioni di cui ai precedenti paragrafi BA in riferimento a :

BB1/a) Dati catastali precedentemente assunti dal/i Bene/i fino al primo titolo anteriore al ventennio.

Problematiche riscontrate Si No

Eccezion fatta per l'indicazione catastale del civico n° 16, e non l'effettivo n° 23.

BB1/b) Dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore

Problematiche riscontrate Si No

Eccezion fatta per l'indicazione catastale del civico n° 16, e non l'effettivo n° 23.

BB1/c) Dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione

Problematiche riscontrate Si No



Eccezion fatta per l'indicazione catastale del civico n° 16, e non l'effettivo n° 23.

BB1/d) Dati indicati in precedenti pignoramenti od altri riferimenti.

Problematiche riscontrate Si No

Eccezion fatta per l'indicazione catastale del civico n° 16, e non l'effettivo n° 23.

BB2/a) Segnalazione delle Difformità

Problematiche riscontrate Si No

Eccezion fatta per l'indicazione catastale del civico n° 16, e non l'effettivo n° 23.

BB2/b) Altre questioni finalizzate ad un esatta cronistoria nel ventennio antecedente al pignoramento

Situazioni da evidenziare Si No

BB2/c) Difformità catastali invalidanti il trasferimento

Si No

BB2/d) Variazione catastale eseguita dell'esperto preventivamente incaricato dal G.E.

Difformità attinenti a questioni edilizie Si No

Variazione del CTU – Necessità di Messa in Pristino

C) Stato di Possesso

Situazioni di possesso diverse rispetto all'esecuzione No

C/1) Stato Libero o di Occupazione



Unità di fatto occupata Si No

Accesso Forzoso Si No

C/2-a) Titolo di Occupazione

Verifica documentale Si No

C/2-b) Verifica del Titolo di Occupazione (data certa, antecedente alla trascrizione del pignoramento)

Titoli opponibili Si No

C/2-c) Regolarità del pagamento delle imposte annue

Attinente Si No

C/2-d) Congruità del Canone

Attinente Si No

Canone determinato per le ragioni di Custodia Si No

C/3) Valore locativo del bene

Attinente Si No

C/4) Occupazione da parte del coniuge separato, verifica del titolo – trascrizione art. 115 quater C.C.

Attinente Si No

C/5) Segnalazioni in merito ad occupazione senza titolo

Presenza di Occupazioni Senza Titolo Si No

D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

D/1-a) Di qualsiasi natura

Si No



D/1-b) Esistenza di diritti reali (usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) esistenti alla data di trascrizione del Pignoramento ed all'attualità.

Si No

D/1-c) Servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi natura

Trascritte e di Natura Apparente Si No

D/1-d) Domande giudiziali e giudizi in corso

Si Trascritti No

D/1-e) Vincoli di ogni natura con particolare attenzione :

Si No Rimando a precedenti e successivi paragrafi

D/1-e/1) Vincoli di natura storico-artistico,

Si No

D/1-e/2) Vincoli di natura architettonici,

Si No

D/1-e/3) Vincoli di natura paesaggistici,

Si No

D/1-e/4) Vincoli di natura archeologici,

Si No

D/1-e/5) Vincoli di natura urbanistici e/o amministrativi,

Si No

D/1-e/6) Acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche.



Si No

D/1-f) Sequestri penali ed amministrativi

Si No

D/1-g) Canoni, Livelli, Diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici

Si No

D/1-h) Tra i suddetti pesi D/1) vi sono alcuni che risultano non opponibili all'aggiudicatario, ma cancellabili all'esito dell'assegnazione

Si No se si indicarne il paragrafo **D/1-** _____

D/2) Amministrazione Condominiale

Obbligo di Amm. Condominiale Si No

Obbligo di costituirsi in Condominio Si No

Presenza dell'Amm.re Si No

D/2-a) Oneri o Vincoli di natura condominiale

Si No Trascritti No

D/2-b) Esistenza di Beni Condominiali (Casa portiere, lastrico solare e simili)

Si No Trascritti No

D/2-c) Vincoli di destinazione

Si No Trascritti No

D/2-d) Limitazioni all'utilizzo

Si No Trascritti No



D/3-a) Ammontare medio delle spese condominiali

ordinarie

Non è condominio, questione non attinente Si

D/3-b) Spese Fisse

Non è condominio, questione non attinente Si

D/3-c) Spese di gestione ordinaria

Non è condominio, questione non attinente Si

D/3-d) Eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente

Non è condominio, questione non attinente Si

D/3-e) Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

Non è condominio, questione non attinente Si

D/3-f) Eventuali cause in corso attive o passive.

Si No Trascritte No

E) Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica

E/a) Verifica Autorizzativa dell'immobile

Immobile originario ante '67 Si No

Titolo Originario Lic. Ed. 1963/65 - Lavori 66/68 Si No

Titolo successivi DIA 2007 – 2009 Si No

E/b) Agibilità

Agibilità Originaria 1970 Si No

Agibilità interventi recenti 2009 Si No



Attualmente non formalmente agibile Si No

E/c) Difformità Edilizie

Segnalate Difformità Edilizie Si No

E/e) Verifica in riferimento agli Strumenti Urbanistici Vigenti

Attuata Si anche con Rimando al link Comunale P.G.T.

E/f) Ulteriori pendenze urbanistiche

Esistenza Si No

E/g) Lotto Saturo, ovvero, disponibilità edificatoria

Lotto Saturo Si No

Ulteriore possibilità edificatoria Si No

F) Formazione dei Lotti

Vendita a Blocco Si No

Vendita a Lotti Si No

F/1) Divisibilità Immobile

Questione attinente Si No

F/2) Distinguibilità dei diversi Valori di Mercato

Questione attinente Si No

F/3) Vincoli di Pertinenzialità (autorimessa)

Esistenza di autorimessa pertinenzializzata stante norme urbanistiche

Si No

Con atto di vincolo registrato e trascritto No



G) VALUTAZIONE INTRODUZIONE

G) Valore del Bene/i

G/1) Motivazioni della Valutazione

G/2-a) Presupposti alla Valutazione (I.V.S.)

G/2-a/1) Qualificazione del Valutatore

G/2-a/2) Definizione di Valore di Mercato

G/2-a/3) Definizione dei procedimenti (approcci)

G/2-a/4) Approccio al Mercato (M.C.A.)

G/2-a/5) Approccio al Reddito (I.C.A.)

G/2-a/6) Approccio al Costo (Cost Approach)

G/2-a/7) Definizione dei Criteri di Valutazione

G/3) Procedimento Assunto

- Metodo di Confronto del Mercato (M.C.A.)
- Metodo di Capitalizzazione del Reddito (I.C.A.)
- Metodo dei Flussi di Cassa (D.C.F.)
- Valore Complementare
- Valore di Trasformazione
- Valore di Surrogazione
- Valore di Sostituzione
- Metodo dei Costi Deprezzati (Fabbricato)
- Metodo del Rapporto Complementare (Area Edificata)
- Metodi alternativi comunque dimostrabili



G/4) Motivazioni in riferimento al Metodo Estimativo adottato

G4-a) Motivazioni riferite a questioni ESTERNE le U.I.

G4-b) Motivazioni riferite a questioni INTERNE le U.I.

G/4-c) Conclusioni e Avvaloramento del Metodo Assunto

G/4-d) Esplicazioni del Metodo Assunto

H) VALUTAZIONE (Analisi - Calcoli)

H/1) Operazioni preliminari di ricerca dei comparabili

H/2) Operazioni di ricerca dei comparabili

H/3) Svolgimento dei Market Approach Comparison (M.C.A.)

H/4) Determinazione del Saggio di Capitalizzazione

Immobiliare

H/5) Svolgimento del Valore di Trasformazione

H/6) Valore di Trasformazione - risultato finale

H/7) Valore dell'Area – Rapporto Complementare

H/8) Svolgimento del Cost Approach

H/9) Valore dell'Area

H/10) Valore di Costo – risultato finale del Cost Approach

H/11) Valore finale del Compendio in valutazione

H/12) Deprezzamenti di Due Diligence

**H/13) VALORE ONNICOMPRESIVO - Valore finale preteso
dal Quesito Estimativo**

I) RIDUZIONE ALLA QUOTA DELL'ESECUTATA

L) Valore Locativo



M) CONCLUSIONI

M/1) DICHIARAZIONI

M/2) STANDARD ASSUNTI dal professionista

M/3) COPERTURE ASSICURATIVE A GARANZIA

M/4) Elenco ALLEGATI:

M/4-1) ALLEGATI DI VALUTAZIONE

M/4-2) ALLEGATI DI DUE DILIGENCE

VERBALE DI DEPOSITO



PREMESSE PROCEDURALI

In conseguenza al Contratto di Mutuo Fondiario - rogito della dott.ssa Francesca Sarotti, notaio in Cedegolo iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Brescia, stipulato in data 24/09/2020, Rep. n° 9332/7865, registrato il 30/09/2020 e iscritto a Breno il 01/10/2020 al n° 609/4861 - l'Istituto di Credito procedente, concedeva alla sig.ra Esecutata, a titolo di mutuo, la somma di € omissis,00.

A seguito di insolvenza seguiva l'atto di precetto notificato in data 24/05/2023, con il quale veniva intimato all'Esecutata il pagamento delle somme a debito, oltre interessi e spese.

Nulla valso l'atto di precetto, seguiva il provvedimento di pignoramento immobiliare datato 05/07/2023, trascritto a Breno il 27/07/2023 ai nn° 4907/3966, riguardante le U.I. di cui alla presente; ubicate in Comune di Malonno, Via Forno D'Allione n° 16, dicasi 23, identificate al Catasto Fabbricati di Brescia , Foglio NCT 60 mappale 90 sub. 3 e 5.

In data 05/09/2023 veniva depositata la conseguenziale Istanza di Vendita dell'U.I. in valutazione, dunque l'effettivo avvio del procedimento di espropriazione forzata, già iscritto a ruolo il 26/07/2023.

Con Decreto di Nomina del 22/09/2023, emesso dal designato Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Brescia, veniva



nominato il sottoscritto Geom. Aleandro Bottichio, con studio professionale a Ossimo in Via Fontanelle n° 15/b, Esperto Valutatore nella stima dell'immobile di cui alla sopraggiunta Esecuzione Immobiliare, identificata al n° 345 dell'anno 2023.

In data 03-04/10/2023 seguiva in via telematica la formalità di accettazione dell'incarico e Giuramento del sottoscritto tecnico valutatore nella procedura esecutiva in questione.

L'incarico di cui al Decreto di nomina del 22/09/2023 prevedeva la contestuale assegnazione dei quesiti estimativi come illustrati nel successivo apposito capitolo, altresì posto quale termine ultimo per il deposito degli elaborati peritali a 30 giorni prima dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita, fissata al 31/01/2024, poi posticipata al 20/03/2024, quindi al 29/05/2024.

Seguiva richiesta di proroga della consegna dell'elaborato peritale, depositata e concessa al 28/02/2024, con spostamento dei termini al 13/04/2028, e conseguenziale spostamento della data dell'udienza di determinazione delle modalità di vendita al 29/05/2024

Con il provvedimento di nomina dell'Esperto dei Giudice, è stata altresì stabilita la facoltà alle parti di depositare all'udienza di cui sopra, le note alla relazione del C.T.U., purché si abbia provveduto ad inviare le predette osservazioni al perito, in tal caso lo stesso interviene all'udienza per rendere chiarimenti.



La procedura ha altresì previsto la nomina del Custode Giudiziario menzionato in epigrafe.

Espletato, unitamente al delegato del Custode Giudiziario, l'accesso all'immobile, in data 14/02/2024, il sottoscritto ha potuto svolgere le proprie attività di indagine, sia interna che esterna, con rilievo metrico, fotografico e delle caratteristiche generali delle valutande U.I., loro attinenze ed occupazioni, quindi tutto quanto riportato in perizia.

Le attività Accesso agli Atti, telematici e diretti ai pubblici uffici, hanno consentito di ottenere la cospicua documentazione ivi descritta ed allegata tra i vari plichi dell'elaborato peritale. Le modalità di accesso agli atti e agli ulteriori dati sono esplicate ai vari paragrafi della valutazione, e documentate nel plico relativo alla "Corrispondenza".

Sono seguite le ulteriori attività di ricognizione e reperibilità dei dati, soprattutto dal mercato immobiliare, nonché le informazioni utili all'esplicazione dell'elaborato peritale, sia ai fini della redazione della Due Diligence Immobiliare, che della Valutazione, nella fattispecie i dati di mercato, economici, sociali, filtering, ecc. .

Avendo tutte le informazioni necessarie, il sottoscritto ha ultimato la relazione seguente, procedendo all'invio dei vari plichi alle parti interessate nei modi e termini indicati nel verbale di incarico di stima, quindi al deposito telematico in Tribunale.



ILLUSTRAZIONE DEI QUESITI

Assegnati in data 22/09/2023, come dedotti dal relativo verbale di conferimento incarico a cui fare riferimento per i dettagli :

Abstract quesito

- A) *Verifica della Completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc;*
- B1) *Identificazione e descrizione attuale dei beni;*
- B2) *Identificazione pregressa dei beni;*
- C) *Stato di possesso;*
- D) *Esistenza di formalità, vincoli oneri anche di natura condominiale;*
- E) *Regolarità edilizia ed urbanistica;*
- F) *Formazione dei lotti;*
- G) *Valore del bene e costi.*

RISPOSTA AI QUESITI

DUE DILIGENCE

A) Verifica della Completezza di documenti di cui all'art. 567

cpc

A/1) Completezza della documentazione di cui all'Art. 567 2°

comma c.p.c. (relativamente all'immobile/i pignorato/i)

A/1-a) Estratto catastale

In sostituzione è prodotta all'atto dell'istanza esecutiva in oggetto la Certificazione Notarile di cui al paragrafo A/1-c), nonostante,



quanto eventualmente mancante, viene integrato dalla parte catastale di cui al presente elaborato peritale, paragrafo BA1/b).

A/1-b) Certificato Iscrizioni - Trascrizioni nel ventennio precedente

In sostituzione è prodotta all'atto dell'istanza esecutiva in oggetto la Certificazione Notarile di cui al paragrafo A/1-c).

A/1-c) In sostituzione Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

All'atto dell'istanza esecutiva in oggetto la parte debitrice procedente ha inoltrato la Certificazione Notarile ventennale sottoscritta dal Notaio Dott.ssa Francesca Romana Giordano, notaio in Milano , datata 03/08/2023.

La ventennale conclude l'ispezione al 24/07/2023, di conseguenza, ad integrazione, il sottoscritto produce le ispezioni telematiche in conservatoria, collegamento Sister, per le quali si rimanda all'allegato plico denominato " Documentazione Titolarità ".

Aggiornate al 08/04/2024, vedasi paragrafo BB2/b).

Non risultano ulteriori annotazioni, iscrizioni o trascrizioni, a favore o contro, da aggiornare rispetto alla ventennale.

Comunque all'esito dell'esecuzione la visura ipotecaria dovrà essere aggiornata.



A/2) Titoli iure hereditatis

Nel caso ricorrente, il quesito chiede l'esame dei titoli iure hereditatis. La situazione non è correlata, provenienza per atto di compravendita.

A/3-a) Estratto di matrimonio

Nel caso ricorrente, il quesito chiede l'acquisizione dell'estratto di matrimonio con annotazioni marginali del/i debitore/i attestante lo stato patrimoniale dello/gli stesso/i al momento dell'acquisto.

Il sottoscritto ha inoltrato le più opportune richieste di accesso agli atti , agli uffici anagrafe interessati, ed è pertanto nelle condizioni di chiarire la questione patrimoniale di attinenza.

A tal fine si abbia a riferimento l'allegato Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio, contenuto nel plico denominato “ Stato Libero – Occupato – Titoli Opponibili / NON ”.

A/3-b) Stato patrimoniale coniugale

L'ufficio Anagrafe del Comune ove la Sig.ra Esecutata ha contratto Matrimonio con il proprio coniuge, in data 12/03/2024 ha rilasciato l'estratto riassunto, menzionato al paragrafo precedente.

Dallo stesso si legge che il matrimonio è stato contratto nel 1987 quindi in data antecedente l'acquisto dell'immobile in oggetto, risalente al 1998.

Tra le Annotazioni Marginali si legge:



<< Con dichiarazione inserita nell'atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali >>.

L'immobile è pertanto stato acquisito in Regime di Separazione dei Beni.

A/3-c) Visura Camerale Storica

Nel caso ricorrente, il quesito chiede l'acquisizione della visura camerale storica, qualora l'intestatario/i del bene sia una persona giuridica, o titolare di attività economica.

La procedura esecutiva ha colpito l'esecutata quale soggetto privato, in relazione al proprio patrimonio, e non alle imprese delle quali ha varia titolarità.

Ciò nonostante sono state conseguite tre visure camerali, esclusivamente per le ragioni dello stato di occupazione del compendio in valutazione, stando a quanto sarà narrato ai paragrafi C).

- Visura Camerale n° T551675756 del 07/03/2024, elevata a carico della Società a Responsabilità Limitata, della quale l'esecutata è proprietaria del capitale sociale in ragione del 60%, ed è Amministratrice Unica.

- Visura Camerale n° T551674510 del 07/03/2024, elevata a carico dell'Impresa Individuale, della quale l'esecutata è Imprenditrice individuale.



- Visura Camerale n° T552873470 del 16/03/2024, elevata a carico dell'Impresa Individuale, della quale il marito dell'esecutata è Imprenditore individuale.

BA) Identificazione e Descrizione Attuale del/i Bene/i

BA1/a) Identificazione del/i bene/i nel suo/loro contesto

Trattasi della Stima di un fabbricato da cielo a terra, con corte pertinenziale, ubicato in località Forno D'Allione, nella periferia sud del Comune di Malonno.

L'immobile è ubicato in Via Forno D'Allione, al *civico n° 23*, come dichiarato dall'Ufficio Anagrafe Comunale, a seguito di accesso agli atti del sottoscritto. *Quindi non è il civico n° 16, già indicato nei documenti catastali, che ha tratto in inganno, ed è stato pertanto, erroneamente, indicato negli atti della procedura.*

La località Forno D'Allione è principalmente la Zona Industriale del Fondovalle, di medio - alta Vallecamonica, dei comuni di Berzo Demo e Malonno.

Caratterizzata diversi capannoni industriali, sorti negli anni '60-70, in luogo degli antichi opifici, già destinati alla lavorazione dei minerali estratti dalle antiche miniere del territorio di alta montagna. Zona produttiva giunta alle cronache nazionali, per le aree, ex produttive, oggi contaminante, della Ucar Carbon e Selca.



La zona è essenzialmente caratterizzata dal fondo valle del fiume Oglio, sulle cui sponde è tracciata la strada della Valcamonica, ovvero, la S.S. n° 42, e la Ferrovia Brescia Iseo Edolo.

Sulla sponda sinistra dell'Oglio è ubicata la zona industriale di cui trattasi, che è attraversata dalla Strada Provinciale n° 294, detta della Val di Scalve che conduce al Passo del Vivione .

Giusto a corrispondenza del Confine Comunale Sud di Malonno, sul tornante VI della Sp 294, esiste l'immobile oggetto di valutazione.

Il luogo è quindi facilmente raggiungibile sia dalla strada statale della Valcamonica che dalla strada provinciale per la Val di Scalve, è comunque una località marginale rispetto al centro abitato infrastrutturato, essendo ubicata all'estremo Sud del territorio comunale.

L'immobile è leggermente più elevato rispetto alla zona industriale, in località periferica, verde e panoramica, ma comunque con vista sui tetti degli ampi capannoni. Risulta comunque attinente l'attuale destinazione di natura terziaria alla produzione, essendo le U.I. già destinate ad uffici e depositi, per l'attività elettro - edilizia attualmente ivi svolta.

L'oggetto valutativo è dunque ubicato sul confine tra la zona produttiva e l'aperta campagna, è comunque contestualizzato



nell'ambito dei siti produttivi impattanti, sia a ragione della posizione, dell'attuale destinazione, e delle possibilità, anche future, sancite dal vigente strumento urbanistico comunale.

Su tali argomenti ci si ritornerà nei vari paragrafi Ambientali ed Urbanistici della Due Diligence.

Si abbiano a riferimento le Foto n° 1 e 2 che chiaramente rappresentano il contesto all'interno del quale il fabbricato è inserito, quindi l'accessibilità ai luoghi attraverso le vie principali.

A miglior ragione dell'ubicazione si faccia riferimento all'allegata cartografia, dedotta dai portali di pubblico dominio, quale allegato denominato " Cartografia Inquadramento " .

BA1/b) Identificazione catastale del/i bene/i

L'identificazione catastale è stata effettuata con collegamento al portale Sister dell'Agenzia delle Entrate in data 28/02/2024.

Le Unità Immobiliari in questione, sono poste nel Comune Censuario catastale Malonno (E865) Sezione Catastale NCT, foglio 60, mappale 90, sia ai terreni che ai fabbricati.

Ai fini della migliore identificazione si richiamano agli allegati catastali di seguito illustrati, contenuti nel plico denominato " Documentazione Catastale".



AL CATASTO TERRENI :

Si faccia riferimento all'estratto di mappa desunto dal portale cartografico dell'Agenzia dell'Entrate, nonché alla mappa Sister scaricata il 28/02/2024 portante il n° T221129. Quindi alla visura informale ai terreni, rilevata in data 28/02/2024, che così identifica l'immobile:

- Foglio 60, Mappale 90 PRATO, di classe 2°, mq. 2292,00; R.D. € 7,10 – R.A. € 4,73, dall'impianto meccanografico del 23/03/1974

Leggendo sia la mappa catastale, che la rispettiva visura, detta particella risulta terreno libero da immobili. Per contro dovrebbe essere in partita 1 Ente Urbano e sulla mappa dovrebbe essere disegnato il fabbricato, denunciato al C.F. come di seguito descritto. In base alle indagini catastali non si comprende se detta mancanza sia dovuta all'originaria assenza di Tipo Mappale, necessario all'inserimento del fabbricato, oppure sia stato depositato con procedura cartacea, e non sia stato meccanizzato dalla competente sezione terreni del catasto.

Tale anomalia - non dovrebbe rappresentare un ostacolo alla circolabilità in quanto nelle more dall'art. 19, comma 14, del D.L. n° 78/10, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/10, in aggiunta all' articolo 29 della legge 27 febbraio 1985, n.52,1 bis, ovvero, della Circolare n° 02/2010 dell'Agenzia delle Entrate di



attuazione del D.L. 78/10 - vi è nullità, ex Art. 46 del D.P.R. 380/2001, solamente per le non conformità che tendono ad aumentare la rendita catastale. Si rimandano le congetture in merito, all'esito della vendita, ovvero, al Pubblico Ufficiale stipulatore, in sede di atto di trasferimento.

AL CATASTO FABBRICATI :

- NCT/60 Mappale 90 sub. 3 A/10 classe 1, vani 10; rendita € 1.471,90, si abbia a riferimento la Visura catastale n° T222406 del 28/02/2024 e la rispettiva scheda planimetrica portante il n° T227491, scaricata in pari data.

- NCT/60 Mappale 90 sub. 5 C/2 classe 2, mq. 168; rendita € 225,59, si abbia a riferimento la Visura catastale n° T222539 del 28/02/2024 e la rispettiva scheda planimetrica portante il n° T227493, scaricata in pari data.

- *Negli atti catastali l'immobile risulta essere ubicato al Civico n° 16. Dall'accesso agli atti in ufficio anagrafe comunale è stato accertato che il civico è di fatto il n° 23. Sarebbe opportuna una istanza catastale di allineamento.*

Dal sopralluogo ricognitivo, effettuato confrontando dette schede catastali con lo stato in essere emerge congruità catastale, eccezion fatta per le questioni che saranno narrate ai paragrafi della congruità edilizia. Talune porzioni saranno da conformare da un punto di vista autorizzativo, comunque risultano già accatastale,



altre porzioni risultano da demolire ed i luoghi messi in pristino, anche nei modi rappresentati dalle attuale planimetrie catastali.

BA1/c) Identificazione delle Parti Comuni

Nella banca dati Sister sono stati identificati due elaborati planimetrici consecutivi.

L'attuale depositato il 30/11/2009 al prot. BS0448947 ed il penultimo depositato, qualche giorno prima il 27/11/2009, al prot. BS 0445796.

Il primo depositato è relativo alla soppressione dell'originario Sub. 2 e costituzione del sub. 3, con sub. 4 BCNC (Corte Comune a tutti i subalterni).

Il secondo, depositato consecutivamente, l'attuale, è relativo alla soppressione dell'originario sub. 1 e costituzione del Sub. 5.

Dall'esame di detti elaborati planimetrici risulta Bene Comune Non Censibile, la sola corte a livello strada.

Il Sub. 4, nonostante sia rilevabile nella rappresentazione grafica dell'elaborato planimetrico, non risulta presente nella banca dati catastale, sarebbe opportuna una pratica di variazione catastale, per allibramento B.C.N.C.. Si rimanda la questione, all'esito della vendita, ovvero, alle assunzioni del Pubblico Ufficiale stipulatore, in sede di atto di trasferimento.



BA1/d) Identificazione delle Parti Condominiali

La distribuzione catastale rilevabile nello stabile, ovvero, il numero di U.I. inferiore a n° 8 unità, fa sì che lo stabile NON , possa essere definito condominio da amministrare ai termini della Legge, 11/12/2012 n° 220.

Non è pertanto costituito in Condominio e non è soggiacente all'obbligo di nomina di un Amministratore Condominiale.

Nonostante ciò possono essere definite parti condominiali, oltre le parti comuni qualora identificate al precedente paragrafo BA1/c), quelle definite dall'1117 del C.C., nella generalità non esaustiva il suolo sedime del fabbricato, le fondazioni, i muri maestri e le opere strutturali in genere; le opere, le installazioni e gli impianti destinati all'uso comune, il decoro e l'estetica del fabbricato.

BA1/e) Regolamento condominiale - Tabella Millesimale

L'immobile Non è di tipo condominiale, pertanto non è dotato di Regolamento Condominiale.

BA1/f) Confini del/i bene/i

L'immobile in valutazione è caratterizzato dai seguenti confini, dedotti dalla mappa catastale:

Nord: Sp. n° 294 e mappale 154;

Sud: Sp. n° 294 e mappale 91;

Est: Sp. n° 294;

Ovest: Mappale 89.



Ad eccezione del lato Ovest, gran parte del perimetro, confina con la strada provinciale, che in corrispondenza del tornante, definisce l'area di sedime del fabbricato.

BA1/g) Descrizione particolareggiata del Bene/i

COMPENDIO IN GENERALE

Rispetto alla conformazione del terreno il fabbricato è ubicato parallelamente alla linea di confine Ovest, residuando l'area pertinenziale nello spazio racchiuso dal tornante della provinciale.

Si abbiano a riferimento le Foto n° 3, 4 e 5; che ritraggono il compendio dalla strada, rispettivamente partendo a Sud e percorrendo la direzione Nord.

Il fabbricato si sviluppa su una totalità di tre piani fuori terra oltre sottotetto accessorio di buona altezza. Si Abbiamo a riferimento le Foto dalla n° 9 alla n° 15 che ritraggono le facciate del fabbricato, sui rispettiva quattro fronti.

L'accesso avviene dal lato S/E, rispetto al tornante, attraverso un ampio spazio di manovra, esterna al cancello, molto probabilmente realizzata per ragioni di sicurezza stradale, trovandoli l'immobile ubicato su di un tornante. L'unico ingresso è ritratto in Foto n° 6, le Foto n° 4 e 5 rappresentano l'esterno all'accesso, ovvero, lo spazio di sicurezza rispetto al tornante stradale.

Il lato Ovest confina direttamente con i prati retrostanti verso il pendio montano, Foto n° 7 e 8 .



Si evidenzia che gli spigoli S/O e N/O, non lambiscono la strada, ma sono divisi da piccoli appezzamenti costituenti rispettivamente i mappali 91 e 154, di proprietà terza, vedasi Foto n° 7 e 15.

L'ampia area pertinenziale al fabbricato – beneficiata dagli importanti residuali volumetrici costruttivi, che saranno narrati agli appositi paragrafi attinenti la verifica P.G.T. - è attualmente destinata a magazzino esterno, contenente delle attrezzature edili ed elettriche, materiali vari e simili; quali beni strumentali dell'impresa elettro-edile, per la quale l'esecutata è amministratore, e/o titolare, comunque occupazione per la quale si ritornerà ai paragrafi descrittivi e attestanti lo stato di occupazione, nel senso della relativa non opponibilità alla procedura.

L'area esterna è ritratta all'interno dalle Foto n° 16, 17, 20, 21, 22 e 23, che evidenziano essere caratterizzata da un corsello centrale, di collegamento tra cancello e fabbricato, e zona Sud, in battuto di cemento, il resto della superficie è lasciata a prato verde e spazi di manovra in terra battuta. Dalle Foto n° 18, 19 e dalla n° 2 alla n° 8, prese dai fronti strada, ed in generale dall'esterno, si evidenzia che il confine della proprietà è in prevalenza caratterizzato da cinta in rete a maglie metalliche, anche sorretta da muri di sostegno o muretti a filo terra, ciò ad accezione dello spazio di manovra all'entrata, caratterizzato da cancello elettrificato



e brevi tratti di recinzione metallica, caratterizzante anche il confine Sud.

L'ingresso fabbricato avviene dalla corte pertinenziale appena descritta.

L'U.I. al piano terra è direttamente accessibile da porte carraie e secondarie.

L'U.I. ai piani soprastanti è accessibile da una prima rampa esterna, visibile in basso a Dx nella Foto n° 9, che dovrebbe condurre all'estradosso del locale accessorio all'esterno del perimetro principale del fabbricato. Il condizionale è d'obbligo, perché il terrazzo fine scala che introduce ai locali del piano primo, è stato coperto con una tettoia in ferro, vetri e lamiera difforme, sulla quale si ritornerà al paragrafo delle difformità edilizie. La Foto n° 28 rappresenta l'interno dell'anomala copertura, a formazione del locale d'accesso al piano primo.

Da detta terrazza si accede al fabbricato, in posizione N/O, e attraverso l'atrio di Foto n° 26 si raggiunge l'ampio locale ufficio principale.

Da questo attraverso il vano scale N/O si accede ai piani soprastanti, secondo e terzo = sottotetto con rampe interne, condivise da ciascun piano raggiunto, ciò nel senso che ogni livello non è autonomamente raggiungibile, se non transitando l'interno dei locali sottostanti, che precedono.



La scala è di tipo tradizionale, tipica del periodo costruttivo, con ampie rampe e pianerottoli, pavimentati e rivestiti in marmo, con ringhiere in ferro e corrimano in legno, vedasi Foto n° 30.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO

Dalle indagini documentali l'edificazione del fabbricato risale alla fine degli anni '60.

Costruttivamente è caratterizzato da manufatti portanti tipici del periodo costruttivo, quindi strutture murature e cemento armato.

Il primo livello di muratura, quello al piano terra, è in pietrame a vista quale zoccolatura, i piani soprastanti risultano invece caratterizzati da muri portanti in laterizio o eventualmente prismi in cls tipici del periodo, intonacato su entrambi i lati, senza alcun spessore isolante. Atri muri entro terra sono invece in cemento armato.

Le solette dei piani fuori terra sono in laterocemento, comprese quelle al piano terra, ad eccezione delle più recenti del magazzino retrostante, a confine con lato Ovest, che sono lastre prefabbricate.

La copertura, a doppia falda, che appare di recente realizzazione (probabilmente del 2007 con dimostrano i titoli edilizi narrati ai preposti paragrafi), è caratterizzata da orditura principale costituita da imponente trave lamellare, l'orditura secondaria è invece caratterizzata da travetti in legno massiccio, il tutto a vista con perlinatura. Si abbiano a riferimento le Foto n° 41 e 42, relative



all'ultimo piano che, tra le altre cose, ritraggono anche il tetto di copertura.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico - almeno da quanto appare a vista, quindi senza indagini specialistiche - al piano sottotetto è caratterizzato da canalizzazioni entro traccia con frutti nuovi. Per il resto del locale è fuori traccia a canaletta esterna. E' comunque dotato di dispositivi salvavita, la Foto n° 44 ritrae la tipologia dei quadretti elettrici.

L'impianto di riscaldamento è costituito da autonoma caldaietta a gas metano di rete, come dimostra la Foto n° 45. A dover di cronaca è opportuno segnalare che all'interno del locale C.T. è altresì presente un'ulteriore caldaia, quella visibile in rosso nella Foto, che però, seppur infissa a terra con la cementificazione dei piedini, di fatto non è collegata, né all'impianto termico che allo scarico dei fumi. Non è dato sapere se appartiene o meno al fabbricato, come la caldaietta a gas, di fatto collegata.

L'impianto di distribuzione è tipico del periodo costruttivo, con colonne montanti verticali, nel senso che ogni piano non può essere scollegato dai piani sottostanti o soprastanti, pertanto la sua gestione non è ottimale, soprattutto a ragione dei consumi energetici. Il piano sottotetto è alimentato con termosifoni in ferro smaltato, quelli dei piani sottostanti in ghisa del periodo di installazione.



I serramenti del Piano Terra sono caratterizzati da porte e portoni in ferro. Quelli del Piano Primo sono in vecchio alluminio risalenti al periodo costruttivo, più recenti quelli del Piano Secondo ed Ultimo in legno. Si abbia a riferimento la n° 47 che ritrae alcuni spaccati dei serramenti, dalla quale si nota che sono comunque poco prestazionali da un punto di vista del contenimento termico.

Il fabbricato - almeno da quanto si è potuto constatare senza prove invasive e distruttive - sembra essere scarsamente coibentato.

Solamente al piano sottotetto, ai di sotto del rivestimento perimetrale in perline di legno, sembra esistere un esiguo spessore isolante, probabilmente come all'estradosso del recente tetto di copertura. Comunque in entità esigua ed insufficiente. Il resto delle pareti verticali e gli orizzontamenti appaiono assolutamente sprovvisti di spessori coibenti.

Si può quindi affermare, sia a ragione delle già menzionate esigue caratteristiche dell'impianto termico dei serramenti che della scarsa coibentazione che il fabbricato sia particolarmente energivoro.

Il fabbricato manca di attestazione di Prestazione Energetica APE, da conseguire all'esito della vendita, le caratteristiche generale, dimostrano comunque l'appartenenza dell'immobile alle classi energetiche di scarsa propensione al risparmio energetico.

UNITA' IMMOBILIARE al P. Terra (Deposito)



Come si è potuto constatare dal sopralluogo, unitamente al raffronto con la documentazione tecnica, il Piano Terra è di fatto destinato a locali di deposito per attrezzatura e materiali vari. Acceduti dalla porta carraia principale, si raggiungono i locali di deposito rappresentati nelle Foto n° 24 e 25, con altezza interna utile pari a ml. 2,64. Di forma pressoché quadrata interrotti solamente dalla variegata conformazione dei muri portanti del vano scale, questi ubicati in diagonale, rispetto alla giacitura del fabbricato. I muri portanti del soprastante vano scale creano degli spazi vuoti destinati all'ulteriore Ripostiglio e Wc.

In posizione retrostante, a distacco con il confine Ovest, quindi fuori dal perimetro del fabbricato principale, si trova l'ulteriore ampio locale deposito, rappresentato in Foto n° 26, accessibile dalla porta carraia ubicata a lato Sud, visibile in basso dalla Foto n° 14.

In posizione Nord, si trova un corpo di fabbrica di un solo piano, anch'esso ubicato al di fuori del perimetro principale dello stabile, all'estradosso del quale si dovrebbe trovare il balcone scoperto, a fine scala, di accesso ai piani superiori, già menzionato per la presenza di una tettoia difforme, sulla quale si ritornerà a parlare.

Detto corpo di fabbrica è destinato a contenere il locale caldaia, come dimostra la Foto n° 27.

Gli ultimi due locali, al di fuori del perimetro del fabbricato principale dovranno essere conformati da un punto di vista autorizzativo



edilizio - come sarà narrato agli appositi paragrafi della verifica edilizia – in quanto non contemplati dal progetto autorizzativo originario di fine anni '60.

Detti locali risultano ultimati prevalentemente al rustico essendo caratterizzati da pavimentazione in battuto di cemento o vecchie mattonale e pareti semplicemente intonacate con malta bastarda o cemento armato a vista.

Ciò ad eccezione per i locali di servizio che risulteranno piastrellati ed intonacatoial civile.

UNITA' IMMOBILIARE ai P. 1-2-3 (Ufficio)

Si introduceva narrando che i piani soprastanti sono destinati ad uffici per le attività economiche commerciali, variamente interessanti l'esecutata.

È già stato quindi accennato che al piano primo vi si accede mediante la rampa di scala esterna posta al lato Nord. Da questa, attraverso il terrazzo, abusivamente coperto, ed un atrio si accede all'ampio ufficio principale, di Foto n° 31 e 32 , ubicato in posizione S/E. Altresì alla Sala d'Aspetto – Ufficio di Foto n° 33

In corrispondenza agli sguinci formatisi dal vano scale posizionato in diagonale, sono ubicati il ripostiglio ritratto in Foto n° 34 e il Bagno di Foto n° 35.

L'altezza netta interna dei locali al Piano Primo pari a ml 2.93.



Va precisato che gli spigoli S/O - S/E - N/E, in corrispondenza al piano primo e secondo, sono tagliati obliquamente a 45°, come il vano scale, lasciando posto a tre balconcini per ciascun piano chiaramente visibili nelle Foto che ritraggono i prospetti esterni.

Il piano secondo, con altezza netta interna pari a ml 2.73, è accessibile dal vano scale interno dal piano primo, ed è interessato dagli altrettanti n° 2 uffici, ritratti in Foto n° 36 e 37, il Bagno di Foto n° 38.

Infine, i rimanenti due uffici, sono impropriamente destinati a Sala e Camera, come documentato dalle Foto n° 39 e 40, *qui ha formale residenza un operaio*, soggiornante nei fine settimana, come sarà narrato nei paragrafi relativi allo stato di occupazione e l'eventuale non opponibilità alla procedura.

Dal piano secondo, sempre attraverso la scala interna, si accede al piano terzo, corrispondente al piano sottotetto, nel quale trova sede l'atrio a fine scala, che funge da antibagno rispetto al piccolo servizio di Foto n° 43.

L'ampio locale, seppur definito dalla documentazione catastale ed edilizia Archivio, di fatto è destinato a Ufficio, come rilevano le Foto n° 41 e 42. Conclude un piccolo ripostiglio a sguincio con l'obliqua vano scale.



L'altezza interna del sottotetto è pari a ml. 1.95 in gronda e ml. 3.45 al colmo per un'altezza media pari a ml. 2.70, che può essere idonea ai fini alloggiativi.

Le foto sopra menzionate già evidenziano che i locali al Piano Primo e Secondo presentano le caratteristiche costruttive originarie, essendo caratterizzate da vecchi pavimenti in marmettoni di cemento e spezzoni di marmo e l'originaria intonacatura al civile.

Il Piano sottotetto è invece di recente ristrutturazione, probabilmente riconducibili agli anni 2007-09, ed è caratterizzato da pavimento in granito lucidato, intonacature al civile e tetto in legno a vista.

Ulteriori caratteristiche riferibili alle unità immobiliari appena descritte siano dedotte nei vari punti di dettaglio della Due Diligence, preliminari alla presente valutazione.

Ulteriori caratteristiche di Due Diligence

BA1/g/1) Analisi Impianti Tecnologici

Riferimenti normativi :

IMPIANTI IDRO – TERMO – SANITARI – ELETTRICI -
ELETTRONICI

A norma della Ex legge 46/90, ora D.M. 22/01/2008, tutti impianti sopra menzionati devono essere realizzati, da ditte specializzate



che installano, con buona regola, materiali conformi alla vigente normativa europea ed italiana, in particolare alle disposizioni U.N.I. e UNI-CIG ecc. . Altresì rispettosi delle recenti disposizioni in tema di risparmio energetico D.Lgs 311/07 e relativi. Tali ditte, a termine lavori, rilasciano l'attestazione di cui alla ex legge 46/90, nonché le conformità previste dall'attuale legislazione in tema di risparmio energetico. Comunque ai sensi dell'art. 13 del citato D.M., ovvero, della deroga al medesimo articolo, l'immobile è commerciabile anche se carente della Certificazione Impiantistica.

Al paragrafo precedente sono già state riassunte le caratteristiche costruttive degli impianti elettrico ed idro-termosanitario rispettivamente ritratti nelle Foto n° 44, 45 e 46.

Trattasi di impianti molto probabilmente realizzati in origine e migliorati nel tempo; comunque derivanti da adattamento dalle originarie situazioni costruttive del fabbricato di vecchia data.

Durante l'accesso agli atti in ufficio tecnico comunale, è stata rinvenuta la pratica originaria di fine anni '60, e l'agibilità del 1970, pertanto un situazione non soggiacente alla ex Legge 46/90.

Altresì una pratica di Cambio d'Uso del 2009, alla quale non è seguita la pratica di agibilità, pertanto non è stato possibile risalire alle relative Dichiarazioni di Conformità impiantistica.

BA1/g/2) Analisi Prevenzione Incendi

Riferimento normativo :



D.P.R. 151/11 Allegato 1 di cui all'Art. 2 comma 2°.

Per l'immobile in valutazione non è necessario l'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi, in quanto le caratteristiche costruttive e dimensionali, nonché le attività ivi svolte sono estranee all'elencazione di cui all'Allegato 1 di cui all'Art. 2 comma 2°.

Nella fattispecie obbligo di C.P.I per Attività 71: Aziende e Uffici con oltre 300 persone presenti.

Oppure Attività 73: Edifici e/o complessi edilizi a uso terziario e/o industriale caratterizzati da promiscuità strutturale e/o dei sistemi delle vie di esodo e/o impiantistica con presenza di persone superiore a 300 unità; ovvero di superficie complessiva superiore a 5000 ne, indipendentemente dal numero di attività costituenti e dalla relativa diversa titolarità.

BA1/g/3) Analisi Stato Manutentivo

Come documentato in descrizione, le U.I. in analisi, fino al piano secondo, sono state nel corso degli anni lievemente ammodernate con interventi riconducibili alla Manutenzione Ordinaria. Il piano sottotetto è invece stato sottoposto a Manutenzione Straordinaria, risultando di recente fattura sia nella sostituzione della copertura che nelle finiture.

Anche l'esterno è stato ammodernato, attraverso gli interventi di recinzione e murature di sostegno. *Ciò nonostante l'area esterna risulta pervasa da materiali e residuati vari dalle attività economiche*



correlate all'esecutata. Tale area risulta da sgomberare, pulire e riordinare all'esito dell'esecuzione.

Dalla media, correlando le succitate ragioni, viene definito uno Stato di Manutenzione Sufficiente.

BA1/g/4) Analisi Strutturale

Dall'accesso agli atti in U.T.C. come di seguito descritto, la costruzione ex novo del fabbricato è riconducibile agli anni 1966 – 1968.

La situazione è pertanto *antecedente* al primo provvedimento strutturale , ex Legge 1086/1971.

Neppure le D.I.A. del 2007, di seguito narrata e relativa alla sostituzione del tetto, è *stata interessata da pratica strutturale*.

L'immobile è quindi *sprovvisto di pratica Strutturale*, con relativo deposito, e *Collaudo Statico*.

Considerato il periodo costruttivo lo stabile non è di tipo antisismico, qualsiasi futura opera dovrà essere adeguato alla normativa di sicurezza sismica, N.T.C. 2018, capitolo 8 inerenti gli edifici esistenti.

BA1/g/5) Analisi Ambientale

BA1/g/5-a) Analisi Ambientale (Inquinanti evidenti in sito)

Per l'immobile oggetto di stima - Visivamente : dunque senza verifiche distruttive ed invasive, non commissionate - non sono riscontrabili situazioni, apparentemente, precarie da un punto di



vista ambientale. A titolo di esempio non esaustivo, nelle parti non nascoste dalle opere di finitura non sono riscontrabili tracce di materiali inquinanti, depositi nel sottosuoli, ovvero, situazioni che, apparentemente facciano pensare a danno ambientale.

In sito, visivamente, non è presente amianto, da rimuovere e smaltire con le vigenti particolari procedure di sicurezza.

La situazione può dunque essere ritenuta conforme.

Nonostante ciò si segnala la vicinanza dei siti inquinati ex Ucar Carbon e Selca.

BA1/g/5-a/1) Analisi Ambientale (Inquinanti nel contesto)

E' già più volte stata evidenziata la vicinanza del valutando fabbricato alla zona industriale di Forno D'Allione, ed in particolare ai siti inquinati ex Ucar Carbon, e Selca, quali ambiti produttivi attualmente dismessi, però con ex discariche di inquinanti ancora in sito ed in attesa di bonifica.

All'ultima pagina del plico denominato " Cartografia Inquadramento " sono inseriti i due estratti dedotti dal Geoportale della Regione Lombardia – Siti Inquinanti, evidenzianti la vicinanza del fabbricato alle discariche inquinanti, in attesa di bonifica.

Tale questione potrebbe essere ritenuta deprezzante ai fini dell'appetibilità del mercato, ma l'immobile è anch'esso di natura produttiva, confermata dalla vigente normativa urbanistica.



**BA1/g/5-b) Analisi Ambientale (Vista Panoramica -
Soleggiamento)**

Il fabbricato in questione è appartenente alla periferia pedemontana del territorio sud di Malonno, giacente sulla sponda S/O del fiume Oglio.

Comunque ubicato nel fondovalle, nei punti più stretti della Vallecamonica, il che fa sì che l'immobile in questione risulti un sito poco panoramico e soleggiato. E' infatti contornato dalle irte montagne degradanti nel fiume Oglio, che limitano il panorama ed il soleggiamento.

Il fabbricato ha inoltre la vista sui tetti degli imponenti fabbricati industriali.

Del resto la località Forno D'Allione è rinomata per essere incassata nella valle all'ombra, resa ancora più tetra dagli imponenti capannoni.

Tale questione potrebbe essere ritenuta deprezzante ai fini dell'appetibilità del mercato, ma l'immobile è anch'esso di natura produttiva, confermata dalla vigente normativa urbanistica. Per tale destinazione non è elemento propriamente essenziale la panoramicità e il soleggiamento.

BA1/g/5-c) Analisi Ambientale (Rumore)

Non è stato possibile risalire al Piano di Zonizzazione Acustica Comunale.



Considerato il posizionamento del fabbricato, nelle adiacenze della zona industriale, della principale strada della Vallecamonica, S.S. n° 42 e linea della linea ferroviaria è ipotizzabile l'appartenenza alla classe acustica IV delle Aree di intensa attività umana e V delle Aree prevalentemente industriali.

Appartengono alla Classe IV le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.

Appartengono alla Classe V le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.

Anche tale questione potrebbe essere ritenuta deprezzante ai fini dell'appetibilità del mercato, ma l'immobile è anch'esso di natura produttiva, confermata dalla vigente normativa urbanistica. Anche l'immobile in valutazione potrebbe rientrare tra quelli altamente rumorosi, comunque in zona dove sono tollerate le fonti di emissione acustica di IV° e V° Classe.

BA1/g/5-d) Analisi Ambientale (Fumi Emissioni in genere)

Dai documenti del P.G.T. di Malonno emerge che per il sito produttivo, caratterizzante il contesto del valutando fabbricato, non è mai stato effettuato un puntuale studio delle Emissioni inquinanti.



Il P.G.T. fa semplicemente riferimento agli strumenti di pianificazione ambientale sovracomunali, a loro volta determinati in relazione ad una limitata presenza di centraline variamente sparse nel territorio della Lombardia. Dunque non puntuali al sito interessato.

Le mappe dell'inquinamento disponibili a livello sovracomunale sanciscono un forte inquinamento nella pianura, soprattutto nel circondario delle grosse città produttive della regione. Decisamente meno inquinate le zone montane.

Preso atto della presenza produttiva del sito, oltremodo inserito in una stretta gola della Vallecamonica, ovvero, l'adiacenza della statale assai trafficata, *si può affermare che la zona sia interessata da emissioni al pari dei centri cittadini.*

Anche tale questione potrebbe essere ritenuta deprezzante ai fini dell'appetibilità del mercato, si ribadisce comunque che l'immobile è anch'esso di natura produttiva, confermata dalla vigente normativa urbanistica.

BA1/g/5-e) Analisi Ambientale (Sismica)

Il Comune di Malonno, secondo l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale della Lombardia dell'11 luglio 2014 n.2129 entrata in vigore il 10 aprile 2016, ricade in Zona sismica :



Zona 1 - E' la zona più pericolosa. La probabilità che capiti un forte terremoto è alta.

Zona 2 - In questa zona forti terremoti sono possibili.

Zona 3 - In questa zona i forti terremoti sono meno probabili rispetto alla zona 1 e 2.

Zona 4 - E' la zona meno pericolosa: la probabilità che capiti un terremoto è molto bassa.

Per il Comune Ag.max 0,060585

BA1/g/5-f) Analisi Ambientale (Vincolistica)

L'immobile in questione è in *Zona a Vincolo Ambientale, ex lettera C, Art. 1 della Legge 431/85, considerata la presenza del fiume Oglio, ml. 150 dal ciglio a Est e Torrente Allione a Sud.*

Vedasi estratto cartografico dal Geoportale SIBA della Regione Lombardia, contenuto nel plico " Cartografia Inquadramento ", dal quale si vede che la parte Ovest, escludente parte del fabbricato, non sia interessata dal vincolo in quanto lontana più dei previsti ml. 150. Anche il P.G.T. da questa interpretazione, soggetto a vincolo il 9,3 % dal Torrente Allione, 59,6% dal Fiume Oglio, per complessivi 68,90 ".

Non ricade in zona soggetta a Vincolo Idrogeologico, vedasi estratto, in medesimo plico della cartografia.



BA1/g/5-g) Analisi Ambientale (Sistema delle infrastrutture)

Dal collegamento Geoportale (Sit – Gis) della Provincia di Brescia e dal P.G.T. emerge che l'immobile non è assoggettato a vincoli Infrastrutturali.

Vedasi analogo cartografia dedotta dalla tavola dei Vincoli Infrastrutturali del P.G.T. .

Si ribadisce comunque la vicinanza della Zona Industriale di Forno D'Allione, le cui problematiche sono state ampiamente narrate.

BA1/g/5-h) Analisi Ambientale (Fattibilità Geologica)

Zona P.A.I. classe di fattibilità 3° *con consistenti limitazioni.*

In linea di massima è comunque consentito il mantenimento dell'esistente.

Per le ulteriori attività insediative risultano necessari approfondimenti ed indagini geologiche ulteriori.

BA1/g/6) Certificazione Energetica

In sede di accertamento il sottoscritto ha verificato se le unità in oggetto “ riscaldate “ sono dotate o meno dell'Attestato di Prestazione Energetica di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale Lombarda del 22/12/2008, n° 8/8745 s.m.i. – nonché 5018 - in attuazione del D.Lgs 192/05 e 311/06, s.m.i..

A tal fine il sottoscritto si è collegato al portale informatico del Cened della Regione Lombardia, inserendo nell'apposita sezione, relativa al Catasto Energetico, i dati in possesso, foglio, mappale e



subalterno. A seguito di tale verifica NON è stato riscontrato/i alcun attestato/i di natura energetica.

Tale adempimento dovrà pertanto essere assolto all'esito della vendita. Quantomeno di natura dichiarativa di non necessità

BA2) Certificato di Destinazione Urbanistica

L'allegazione del Certificato di Destinazione Urbanistica è previsto dall'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001, n° 380, che sanziona la lottizzazione abusiva e nella fattispecie *la nullità degli atti aventi per oggetto terreni, in carenza di allegazione del C. di U. .*

Trattandosi di Fabbricato, pertanto di area già edificata, non è pertanto necessario, quindi non è stato conseguito.

BB) Identificazione Pregressa del/i Bene/i

Confronto dettagliato tra le situazioni di cui ai precedenti

paragrafi B in riferimento a :

BB1/a) Dati catastali precedentemente assunti dal/i Bene/i fino al primo titolo anteriore al ventennio.

Vedasi storia catastale contenuta nel rispettivo plico catastale.

CATASTO TERRENI

Da oltre un ventennio, il mappale 3623 è Prato di Classe 2, mq. 2292, ovvero, dall'impianto meccanografico del 23/03/1974.

CATASTO FABBRICATI

Nel ventennio precedente:



- Con Denuncia di Nuova Costruzione, del 01/06/83, prot. 647/1983, in atti dal 16/07/1992, veniva costituita l'U.I. che con rettifica del 23/12/1998, n° 5233R,94/1998, diventava l'U.I. NCT/60 mappale 90 sub. 1. Destinazione Negozio ed accessori connessi.
- Con la Denuncia di Variazione del 10/09/1998 in atti dal 10/09/1998, relativa a unità edificate in sopraelevazione afferenti, (n° E04724.1/1998) veniva costituita l'U.I. NCT/60 mappale 90 sub. 2. Destinazione Abitazione al P. 1-2, soffitta al piano sottotetto = terzo.
- Con Variazione della Destinazione del 27/11/2009, pratica n. BS0445796 in atti dal 27/11/2009, (n° 58655.1/2009) la particella NCT/60 mappale 90 sub. 2, assumeva il nuovo identificativo Sub. 3, divenendo Abitazione-Uffici.
- Con Variazione della Destinazione del 30/11/2009, pratica n. BS0448947 in atti dal 30/11/2009, (n° 58286.1/2009) la particella NCT/60 mappale 90 sub. 1, assumeva il nuovo identificativo Sub. 5, divenendo Deposito.

BB1/b) Dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore

Si abbiano a riferimento le ispezioni ipotecarie, effettuate il 24/07/2023 dal notaio redattore la ventennale, quali documenti inseriti nel plico denominato “ Documenti Titolarità “.

L'U.I. in valutazione sono pervenute all'attuale eseguita:



Con atto del notaio Dott.ssa Graziella Gregorini, stipulato in Edolo il 25/09/1988, rep. 61546, registrato a Breno il 01/10/1998, al n° 791 Vol. 1, ivi trascritto il 01/10/1998 ai nn° 4414/3441, la Sig.ra, eseguita acquistava la piena proprietà, per l'intero, delle U.I. catastalmente predecessore, ovvero:

- ~~NCT/60~~ mappale 90 sub. 2;
- Prot. 647/1973, ossia, l'attuale NCT/60 mappale 90 sub. 1.

La provenienza può ritenersi regolare. Conseguenzialmente è Fatta salva l'indicazione del civico catastale n° 16, e non l'effettivo n° 23.

BB1/c) Dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione

Come da documentazione rinvenuta nel fascicolo di esecuzione:

- Il debito di cui trattasi trae origine dall'atto di Pignoramento repertorio n° 5818/23, del 05/07/2023, trascritto a Breno il 27/07/2023 ai nn° 4907/3966.
- Il debito e pertanto conseguenziale all'Ipoteca Volontaria iscritta in data 01/10/2020 ai nn° 4861/609, in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 24/09/2020, rep. 9332/7865, del notaio Dott.ssa Francesca Sarotti in Cedegolo, a favore dell'Istituto di Credito qui procedente.

Sia i dati riportati nell'atto originario di cui all'Ipoteca Volontaria, nel Pignoramento e nella rispettiva Trascrizione, sono corrispondenti agli attuali dati catastali.



Conseguenzialmente è indicato il civico catastale n° 16, e non l'effettivo n° 23.

BB1/d) Dati indicati in precedenti pignoramenti

Si segnala che in precedenza è avvenuto un Sequestro Cautelare che ha colpito le valutande U.I., trascritto il 14/07/2022 ai nn° 4738/3753, al quale è seguita l'annotazione di Revoca nn° 836/106 il 13/02/2023.

BB2/a) Segnalazione delle Difformità

Si segnalano le seguenti Difformità: NESSUNA i dati catastali indicati ai sopra esposti documenti sono regolari.

Conseguenzialmente è indicato il civico catastale n° 16, e non l'effettivo n° 23.

BB2/b) Altre questioni finalizzate ad un esatta cronistoria nel ventennio antecedente al pignoramento

La ventennale più volte menzionata, conclude le ispezioni al 24/07/2023.

Il sottoscritto, alla vigilia di deposito dell'elaborato peritale ha espletato le ulteriori ispezione in aggiornamento:

Relativamente al Foglio NCT/60 mappale 90 sub. 3, Ispezione n° T247213 del 08/04/2024;

Relativamente al Foglio NCT/60 mappale 90 sub. 3, Ispezione n° T247567 del 08/04/2024;



Nulla da rilevare rispetto a quanto sopra esposto, ovvero, alla situazione menzionata nella ventennale, datata 03/08/2023.

BB2/c) Difformità catastali invalidanti il trasferimento

Vedasi capitolo catastale, difformità tra stato attuale e rispettiva planimetria.

BB2/d) Variazione catastale eseguita dall'esperto preventivamente in caricato dal G.E.

Il quesito vuole la variazione dell'esperto preventivamente incaricato dal G.E., nella fattispecie di inesistenza delle schede catastali e *solo nel caso che le mutazioni registrate siano legittimate da un punto di vista edilizio-urbanistico.*

E' già stato relazionato che le difformità rilevate sono attinenti a quelle edilizie autorizzative, con esito la messa in pristino.

Per tali ragioni non si provvede all'adeguamento preventivo delle schede catastali.

C) Stato di Possesso

Non si ravvedono situazioni di possesso diverse da quelle correlabili alla proprietà in capo all'esecutata.

Si passando dunque in rassegna le questioni di occupazione.

C/1) Stato Libero o di Occupazione

Alle U.I. si è acceduti mediante l'intervento del Custode Giudiziario, nella sua veste di pubblico ufficiale, in data 14/03/2024.

Previo contatto con l'esecutata, che ha dato mandato per l'accesso



al proprio coniuge, il quale, con gentilezza e disponibilità, ha condotto noi stessi alla visione dei locali oggetto di ponderazione, loro interno ed esterno ed ha gentilmente agevolato tutti i rilievi del caso.

In tale occasione si è potuto accertare che le unità immobiliari in valutazione sono di fatto occupate, anche con segni di attività recente. Nella fattispecie il piano terra, sia all'esterno che all'interno, è invaso da attrezzatura, materiali da e per le lavorazioni di natura edile-elettrica, containers ed abbaraccamenti e simili. Foto dalla n° 16 alla n° 23, e dalla n° 24 alla n° 26.

I piani superiori da uffici arredati con armadi, scaffalature e scrivanie, oltre al necessario macchinario elettronico. Foto dalla n° 31 alla n° 43.

Si abbiano altresì riferimento ai due locali al piano secondo utilizzati quale Sala e Camera da letto, vedasi Foto n° 39 e 40.

Durante l'accesso ai luoghi il marito dell'esecutata ha dichiarato che nello stabile convivono, senza particolare suddivisione, n° 3 attività economiche. Ossia una Srl della quale l'Esecutata è Amministratore Unico, un'impresa individuale in titolarità all'Esecutata, e una terza impresa individuale a lui intestata.

Altresì, nelle due stanze di Foto n° 39 e 40, trascorre i fine settimana l'operaio formalmente residente, che, presumibilmente, mangiando nei pubblici esercizi della zona ed essendo in trasferta



sui cantieri per gli altri giorni, qui vi passa solamente le notti nei weekend. Si precisa che dette due stanze sono Camera e Sala senza cucina, quindi effettivamente non abitazione.

Solamente il titolo che sarà menzionato al prossimo paragrafo definisce le porzioni utilizzate dalla citata Srl, per il resto risulta impossibile stabilire gli effettivi ed eventuali confini di utilizzo tra le ditte insediate.

Ciò considerato, le valudande U.I., possono essere dichiarate occupate, di conseguenza, nei prossimi paragrafi si passano in rassegna gli eventuali Titoli di Occupazione, al fine di ponderare se gli stessi siano Opponibili o Meno, all'eventuale assegnatario.

C/2-a) Titolo di Occupazione

Si abbia a riferimento il plico denominato “ Stato Libero-Occupato Titoli Opponibili NON “, contenente i documenti e titoli di seguito enunciati.

A) Il sottoscritto in data 28/02/2024 ha inoltrato presso il competente Ufficio Anagrafe di Malonno la richiesta di accesso agli atti mirata a comprendere l'eventuale presenza di soggetti residenti nel fabbricato.

La risposta è stata positiva in quanto detto Ufficio ha trasmesso al sottoscritto il Certificato Cumulativo di Residenza e Stato di Famiglia, attestante la residenza di un soggetto “ Privato Cittadino,



che, come enunciato al precedente paragrafo soggiorna nei fine settimana le stanze di cui alle Foto n° 39 e 40.

B) Il Custode Giudiziario , nelle more delle proprie incombenze, in data 29/02/2024, prot. 50962, ha inoltrato ai competenti uffici dell’Agenzia delle Entrate di Brescia la richiesta in merito all’eventuale sussistenza di Contratti di Locazione / Comodato.

L’AdE ha risposto mettendo a disposizione l’atto registrato in data 27/03/2023, n° 66 serie 3X.

Con detto atto l’Esecutata ha concesso in Comodato Gratuito, alla Srl della quale è Amministratrice, le porzioni campite nelle planimetrie allo stesso allegate, in particolare il deposito retrostante, porzioni dell’area esterna e l’ufficio al Piano Primo. Durata dal 01/03/2023 al 28/02/2031.

C) Al paragrafo A/3-c) il sottoscritto ha menzionato le visure camerali, allegate al rispettivo plico, ed elevate a ragione delle imprese presunte occupatrici delle U.I. oggetto di valutazione.

Dalle C.C.I.A.A. si rileva che la Srl della quale l’Esecutata è Amministratrice Unica ha la sede legale presso l’immobile in oggetto. Per contro le Imprese Individuali - in sua titolarità e del marito - hanno sede legale altrove e non hanno neppure unità locale presso il valutando stabile.

D) L’ispezione alla Conservatoria, effettuata dal sottoscritto, non ha sortito l’esistenza di simili o ulteriori contratti “Trascritti”.



C/2-b) Verifica del Titolo di Occupazione (data certa antecedente alla trascrizione del Pignoramento)

Il Titolo di Occupazione menzionato al paragrafo precedente, trattandosi di Comodato Gratuito, NON è opponibile.

Le altre occupazioni, sia in attinenza al Soggetto Privato Residente, che alle Imprese Individuali, NON sono avvalorate da alcun titolo.

Tutte le occupazioni in essere NON sono pertanto avvalorate da titoli opponibili all'eventuale assegnatario.

C/2-c) Regolarità del pagamento delle imposte annue

Situazione non attinente, a ragione delle improprie occupazioni.

C/2-d) Congruità del Canone

Essendo le occupazioni NON opponibili, risulta non necessaria la verifica della Congruità del Canone.

Ciò nonostante, il sottoscritto, avendo a disposizione tutti i dati economici, concluderà la stima definendo il Canone di Locazione delle valutande U.I., se non altro per le eventuali necessità del Custode Giudiziario, nel definire i rapporti, durante la procedura.

C/3) Valore locativo del Bene/i

Vedi sopra.

C/4) Occupazione da parte del coniuge separato, verifica del titolo – trascrizione art. 115 quater C.C.

Situazione non attinente.



C/5) Segnalazioni in merito ad occupazione senza titolo

Vedi sopra.

D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Si abbiano a riferimento i successivi paragrafi.

D/1-a) Di qualsiasi natura

D/1-b) Esistenza di diritti reali (usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) esistenti alla data di trascrizione del Pignoramento ed all'attualità.

L'esecutata è piena proprietaria.

Nei registri immobiliari non risultano iscritti altri simili vincoli opponibili.

D/1-c) Servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi natura

Dall'esame del titolo di provenienza, già enunciato al preposto paragrafo, non emergono simili servitù.

E' stato ampiamente narrato che il compendio in valutazione è ubicato in corrispondenza ad un tornante stradale, pertanto ampiamente confinante con la pubblica viabilità, dunque particolarmente non intercluso. A ragione dell'evidente conformazione non si intravedono servitù attive o passive di natura apparente.



D/1-d) Domande giudiziali e giudizi in corso

Nei registri immobiliari non risultano iscritte simili domande giudiziali.

D/1-e) Vincoli di ogni natura con particolare attenzione :

Vedi dettagli in paragrafi precedenti e successivi.

D/1-e/1) Vincoli di natura storico-artistico

Non rinvenuti simili vincoli. Solamente le norme di PGT, in quanto eventualmente attinenti.

D/1-e/2) Vincoli di natura architettonici

Non rinvenuti simili vincoli. Solamente le norme di PGT, in quanto eventualmente attinenti.

D/1-e/3) Vincoli di natura paesaggistici

Esiste il vincolo ambientale ex Galasso, fascia dei ml. 150 dal Fiume Oglio.

Non ricade in area a vincolo Idrogeologico.

D/1-e/4) Vincoli di natura archeologici

Non rinvenuti simili vincoli.

D/1-e/5) Vincoli di natura urbanistici e/o amministrativi

Si faccia riferimento al plico denominato “ Documentazione Urbanistica “, contenente le norme urbanistiche di destinazione del lotto sul quale l’edificio è stato edificato, precisando che la verifica urbanistica è stata effettuata mediante il collegamento al sito



PGTWeb della Regione Lombardia, sul quale sono caricati tutti i documenti caratterizzanti i P.G.T. di ogni comune lombardo.

Non si ravvedono vincoli di particolare rilevanza, anche perché l'immobile è già edificato.

- Il sito di appartenenza dell'immobile rientra in categoria ambientale di Sensibilità MOLTO ELEVATA.

- Dal P.A.I. Piano di assetto Idrogeologico, il lotto sul quale le U.I. sono edificate appartiene alla Classe di Fattibilità 3°: con consistenti limitazioni comunque superabili con perizia geologica puntualizzata al sito.

- Appartiene alla zona di tutela ambientale D. Lgs 42/04 ml. 150 dal fiume: Fiume Oglio e Torrente Allione.

Dall'esame del SIBA – Regione Lombardia, il cui estratto cartografico è contenuto nel plico della “ Cartografia Inquadramento “, emerge che la fascia Ovest, escludente parte del fabbricato esistente, non sia assoggettabile, perché lontana più dei previsti ml. 150. Anche il P.G.T. da questa interpretazione, soggetto a vincolo il 9,3 % dal Torrente Allione, il 59,6% dal Fiume Oglio, per complessivi 68,90 “.

- L'area non è soggetta a Vincolo Idrogeologico.

D/1-e/6) Acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche.



Anche a seguito delle informazioni ricevute durante l'accesso all'U.T.C. caso non rinvenuto.

D/1-f) Sequestri penali ed amministrativi

Anche a seguito delle informazioni ricevute durante l'accesso all'U.T.C. caso non rinvenuto.

D/1-g) Canoni, Livelli, Diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici

Dalle diverse indagini non sono stati riscontrati simili vincoli.

D/1-h) Tra i suddetti pesi D/1 vi sono alcuni che risultano non opponibili all'aggiudicatario, ma cancellabili all'esito dell'assegnazione

Non riscontrati simili pesi, comunque cancellabili, ovvero, di tipo registrato e trascritto, quindi opponibili.

D/2) Amministrazione Condominiale

Essendo l'immobile caratterizzato da non più n° 8 unità immobiliari - ai sensi dell'Art. 9, 1° comma della Legge 220/2012, a modifica dell'art. 1129 del C.C. - lo stabile rientra tra quelli senza l'obbligo di nomina di un amministratore condominiale, pertanto senza la necessita di costituirsi in condominio.

D/2-a) Oneri o Vincoli di natura condominiale

Non è condominio, questione non attinente.

Nei pubblici registri non risultano iscritti simili oneri o vincoli.



D/2-b) Esistenza di Beni Condominiali (Casa portiere, lastrico solare e simili)

Non è condominio, questione non attinente.

Oltre le parti comuni descritte nell'apposito capitolo non sono stati riscontrati altri beni di natura condominiale, nella fattispecie non esaustiva, casa di portierato, lastrici solari, ecc..

D/2-c) Vincoli di destinazione

Non sono state riscontrate simili situazioni.

D/2-d) Limitazione all'utilizzo

Non sono state riscontrate simili situazioni.

D/3-a) Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie

Non è condominio, questione non attinente.

D/3-b) Spese Fisse

Non è condominio, questione non attinente.

D/3-c) Spese di gestione ordinaria

Non è condominio, questione non attinente.

D/3-d) Eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente

Non è condominio, questione non attinente.

D/3-e) Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

Non è condominio, questione non attinente.



D/3-f) Eventuali cause in corso attive o passive.

Non sono risultare trascritte simili cause, comunque registrate e trascritte, quindi opponibili.

Naturalmente ad eccezione di quella in oggetto per cui è procedura esecutiva.

E) Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica

E/a) Verifica Autorizzativa dell'immobile

Mediante il portale Sua della Valcamonica, a cui anche il Comune di Malonno fa riferimento, il sottoscritto ha inoltrato la richiesta di accesso agli atti in riferimento agli eventuali titoli autorizzativi dell'unità immobiliare in valutazione. Istanza telematica 28/02/2024.

In data 06/02/2024 è stato effettuato l'accesso diretto all'Ufficio Tecnico comunale durante il quale, attraverso la gentile collaborazione del tecnico comunale, il sottoscritto ha potuto visionare ed estrarre copia dei documenti edilizi di seguito illustrati. Si abbia a riferimento il plico denominato " Documentazione Edilizia Autorizzativa ", contenente gli stralci significativi delle pratiche edilizie di seguito narrate.

E/a-1) Titolo Originario Lic. Edilizia 101 del 13/05/1965

Come si legge dal frontespizio della P.E. 101/65, a seguito di domanda del 28/09/1963 - passata all'Ufficiale Sanitario il 29/08/1963 e vista dalla Commissione Edilizia il 11/10/193 - in



data 13/01/1965 è stata rilasciata la Licenza Edilizia n° 101/65, relativa alla costruzione ex novo di un fabbricato di civile abitazione, con forma verosimile all'attuale, sviluppato su di un piano scantinato, piano primo e secondo, con copertura a padiglione.

Inizio Lavori al 01/05/1966, Fine lavori al 01/04/1968

E/a-4) Pratica Edilizia 1846 del 2001 (Non rilasciata)

In data 01/06/2001 al prot. 2773, veniva presentata la richiesta di Concessione Edilizia per la realizzazione di un nuovo porticato in ferro a lato Sud del fabbricato. In data 11/09/2001 veniva presentata una successione di richieste di Autorizzazione Paesaggistica in Sub Delega, ex L.R. 18/97 riguardanti singoli interventi sulla corte al fabbricato, compreso il porticato di cui sopra.

- Pratica BB.AA. n° 183 Nuova realizzazione piazzale, livellamento terreno, bombolone GPL;
- Pratica BB.AA. n° 184 Scavo di sbancamento, innalzamento muri di sostegno esistenti e costruzione di un nuovo tratto di muro portante;
- Pratica BB.AA. n° 185 Sistemazione ingresso esistente;
- Pratica BB.AA. n° 186 Nuova Realizzazione Portico;
- *Pratica BB.AA. n° 187 Realizzazione nuovo Portico (Terrazzo retro);*
- Pratica BB.AA. n° 188 Manutenzione straordinaria strada esistente e nuova realizzazione recinzione.



A seguito di dette richieste l'A.C., con nota prot. 5042 del 15/10/201, conseguenzialmente all'esame della Commissione Edilizia ed Esperti Ambientali del 11/09/2001 si esprimeva precisando la difficoltà di esame degli interventi a ragione della frammentazione progettuale e di presentazione delle numerose pratiche, chiedendo la produzione di una tavola riassuntiva.

Altresì l'integrazione con:

- Fotografie con sovrapposizione progetto;
- Descrizioni dei materiali;
- Dimostrazione rispetto rapporto volumetrico in base al vigente P.R. G. ;
- Convenzione con confinanti (muri oltre 3 m. e nuove strutture a confine);
- Autorizzazione A.N.A.S.

La pratica edilizia non veniva integrata ed è ancora soggiacente incompleta, pertanto archiviata.

E/a-2) D.I.A. prot. 4663 del 19/12/2007 – P.E. 443 del 2007

Attraverso la D.I.A. n° 443/07 veniva conseguito il titolo inerente il rifacimento della copertura ed il consolidamento delle murature al piano sottotetto.

E/a-3) D.I.A. prot. 4409 del 11/12/2009 – P.E. 537 del 2009

Attraverso la D.I.A. n° 537/09 veniva conseguito il titolo inerente il



Cambio di Destinazione d'Uso dei locali da tempo adibiti a Negozio ed Abitazione in Deposito e Uffici. Ciò attraverso mere opere interne come dichiarato nel medesimo titolo.

E/b) Agibilità

Nella faldone di cui alla P.E. 101/63 è stata riscontrata l'Autorizzazione all'Abitabilità, rilasciata in data 19/08/1970, a seguito di richiesta del 12/02/1970, visita dell'Ufficiale Sanitario del 14/02/1970, con decorrenza dal 18/08/1970.

Gli interventi di cui alle recenti D.I.A. non sono stati assoggettati a procedura di Agibilità.

Di conseguenza i locali odierni possono essere considerati non formalmente Agibili.

E/c) Difformità Edilizie

Si passano in rassegna le difformità edilizie riscontrate dal raffronto tra lo Stato Autorizzato, di cui ai paragrafi precedenti, e lo Stato Attualmente in Essere.

Si abbiano a riferimento gli " Schemi Grafici indicativi delle Difformità " contenuti nel plico dei Titoli Autorizzativi " Schemi Fotografici indicativi delle Difformità "

E/c-1) Fabbricato Principale

Il titolo edilizio originario, P.E. 101/63, rilasciato in data 13/05/1965, aveva allegato un elaborato grafico rappresentante un fabbricato verosimile all'attuale, però senza misure. Altresì rappresentante il



Piano Scantinato in proiezione al fabbricato principale, *senza i corpi di fabbrica a Nord e Ovest, al di fuor del perimetro*. Il Piano Terra destinato alla zona giorno ed il Piano Primo a zona notte, e *non gli attuali uffici*. *Con tetto a padiglione che sembrava non generare alcun sottotetto, ovvero, l'attuale piano terzo, che dall'esame del disegno originario potrebbe ritenersi realizzato senza titolo, come del resto i corpi di fabbrica, di un solo piani, al di fuori del perimetro del fabbricato principale pluripiano.*

Costruttivamente sembra che l'attuale immobile sia stato realizzato ex novo come allo stato odierno, ovvero, *con il terzo piano in aggiunta e la copertura a doppia falda.*

La data di effettuazione dei lavori dichiarata in abitabilità è compresa tra il 01/05/1966 e il 01/04/1968, ovvero, comprendente il 01/09/1967, di vigenza della legge 765/67, la così detta situazione ante '67. Non è però dato sapersi a che punto fossero arrivati i lavori al settembre 1967, se già quasi conclusi, o ancora in fase iniziale.

Pertanto non è chiaro se l'eseguito in difformità possa essere ricondotto al principio di non necessita del titolo, ante '67.

Anzi l'autorizzazione all'abitabilità rilasciata il 19/08/1970, elenca i vani ai soli piani: Sotterraneo di n° 2 vani, Primo e Secondo e non contempla alcun sottotetto.



La P.E. 1846/01, non rilasciata, ed attinente all'esterno, veniva dotata di elaborati grafici, taluni dei quali riportavano i prospetti nella situazione odierna.

La D.I.A. n° 443/2007, ha contemplato detto piano sottotetto, invocando la manutenzione straordinaria della copertura e il consolidamento dei muri di sostegno, giustappunto del sottotetto. Provvedimento autorizzativo, in autocertificazione, per il quale l'A.C. non ha eccepito alcuna questione di legittimità edilizia pregressa. Circa il sottotetto si evidenzia che l'elaborato grafico di cui alla D.I.A. del 2007, come l'attuale planimetria catastale riporta l'altezza del sottotetto pari a ml. 1.65 in gronda e ml. 3.20, quando effettivamente risulta pari a ml. 1.95 e 3.50, *è dunque evidente che, attraverso la ristrutturazione della copertura, il tetto sia stato traslato in altro di cm. 30.*

La D.I.A. 537 del 2009, attraverso la richiesta di cambio d'uso da negozio e residenziale, in terziario, ha contemplato l'intero fabbricato, rilevato nel 2009, in variazione alla situazione odierna, attraverso mere opere interne, di spostamento tramezze. Si precisa altresì che la P.E. 101/63, al piano scantinato, corrispondente all'attuale terra, prevedeva delle cantine, e non un negozio, che sembrerebbe essere stato esercitato nel tempo senza titolo edilizio. Infatti il negozio è contemplato solamente nelle schede catastali del 1983.



In alcuni punti le misure riportate sull'elaborato grafico dell'ultima D.I.A. appaiono non coerenti alla realtà.

Anche in tal caso si è trattato di un provvedimento autorizzativo, in autocertificazione, per il quale l'A.C. non ha eccepito alcuna questione di legittimità edilizia pregressa.

A tal punto non è chiaro se il sottotetto ed in generale le diversità derivanti dal confronto tra progetto originario del 1963 e le recenti D.I.A. del 2007-09, siano legittimabili o meno.

Anche sulla scorta delle esperienze degli ultimi anni, in attinenza alle Sanatorie in relazione ai SuperBonus, sarebbe auspicabile la completa ricognizione del fabbricato ed il conseguimento di un titolo in Sanatoria onnicomprensivo, i cui oneri saranno ponderati agli ultimi paragrafi valutativi, tra i costi a dedurre della Due Diligence.

E/c-2) Corpi di fabbrica esterni al perimetro del fabbricato principale e soprastanti tettoie precarie

Come anticipato al di fuori del perimetro del fabbricato principale, in corrispondenza al Piano Terra, esistono i due corpi di fabbrica, quello a Nord, ove attualmente trova sede il locale caldaia e quello a Ovest, seminterrato rispetto al distacco dal confine. Entrambi i corpi di fabbrica non sono presenti nell'elaborato originario, e nella relativa abitabilità, che al piano terra indica solamente due locali, probabilmente quelli del corpo principale autorizzato.



Sono invece rappresentanti nelle schede catastali del 1983 di cui al soppresso Sub. 1.

Sono indicati nella D.I.A. 537 del 2009 e nell'attuale scheda catastale del Sub. 5. In tal caso però il corpo a Ovest è disegnato più corto rispetto a quanto oggi esistente.

Si aggiunga, che all'estradosso di detti locali esistono le tettoie di seguito descritte, comunque soggette a demolizione, sia ragione della loro effettiva incompatibilità ambientale che per la loro precarietà strutturale.

Dette tettoie sono di brutto aspetto estetico, incompatibile sia con il fabbricato principale che con il circondario, assoggetto a tutela ambientale.

E' allo stesso modo confermabile l'assenza dell'Idoneità Strutturale ai sensi della normativa tecnica sulle costruzioni.

E/c-3) Interventi Esterni P.E. 1846/01 non rilasciata

Attraverso la P.E. 1846/01, depositata in data 01/06/2001 al prot. 2773, veniva presentata la richiesta di Concessione Edilizia per la realizzazione di un nuovo porticato in ferro a lato Sud del fabbricato. In data 11/09/2001 veniva presentata una successione di richieste di Autorizzazione Paesaggistica in Sub Delega, ex L.R. 18/97 riguardanti singoli interventi sulla corte al fabbricato, compreso il porticato di cui sopra. Dette pratiche venivano esaminate dagli enti



preposti del Comune, con richieste di integrazioni mai adempiute, pertanto ad oggi la pratica può considerarsi archiviata.

Dal raffronto tra gli elaborati grafici allegati a dette pratiche e lo stato odierno, documentato dalle varie fotografie esterne del sottoscritto, emerge che molte delle opere esterne, muri, recinzioni e simili siano già in essere, anche se non è dato sapersi quando siano state effettivamente realizzate.

La P.E. 1846, attraverso lo stato attuale denunciato nel 2001 è comunque testimonianza dell'assenza di molte opere esterne.

Anche in tal caso sarebbe auspicabile la completa ricognizione dell'esterno fabbricato ed il conseguimento di un titolo in Sanatoria onnicomprensivo, unitamente a quello enunciato al paragrafo precedente. Anche in tal caso con oneri ponderati agli ultimi paragrafi valutativi, tra i costi a dedurre della Due Diligence.

E/c-4) Destinazione Uffici Piano Sottotetto

Come è stato ampiamente documentato, il locale principale al piano sottotetto è di fatto destinato a Ufficio e non ad Archivio come indicato nell'elaborato grafico di cui alla D.I.A. 537 del 2009 e dall'attuale scheda catastale del Sub. 3.

La ricognizione generale del fabbricato, unitamente alla proposta pratica di edilizia di conformazione, con pagamento degli oneri concessori, sarà necessaria a sanare la questione del sottotetto,



sia per la sua constatata assenza nel progetto originario, che per la questione di utilizzazione.

Nell'auspicato titolo autorizzativo a conformazione, il sottotetto potrà essere considerato Ufficio, soprattutto pagandone gli oneri concessori, e considerandolo nel calcolo della superficie lorda di pavimento complessiva. A tal ragione, ai fini estimativi, sarà ponderato alla stregua dei sottostanti uffici, e non come superficie accessoria.

E/c-5) Stato di occupazione residenziale

Ai paragrafi C), relativi allo stato di occupazione è già stata narrata l'anomala occupazione, quale residenza stabile, di un soggetto privato cittadino, ovvero, l'utilizzazione dei due previsti uffici, al piano secondo, come Sala e Camera da Letto.

Detta occupazione appare difforme anche da un punto di vista Autorizzativo Edilizio, considerata la destinazione ad Uffici dei locali occupati, in virtù della DIA 537/09. In tal caso sarebbe opportuno un nuovo titolo di cambio d'uso da Uffici ad Appartamento, improponibile per assenza dei requisiti igienico sanitari, considerata la convivenza con gli altri locali uffici.

L'alternativa è la Messa in Pristino, attraverso la sola azione di non occupare più tali locali a titolo di abitazione ed il mero sgombero dell'arredamento che costituisce occupazione.



Ai fini estimativi, sia a ragione delle norme Urbanistiche che concedono la sola abitazione a servizio dell'attività principale, che del contesto urbanistico industriale impattante, *si opta per la soluzione della messa in pristino senza opere, derivante dalla cessata utilizzazione quale abitazione.*

E/c-5) Container sulla superficie della corte pertinenziale

Le Foto 18, 19, 22 e 21, ed altre rappresentanti l'esterno, rilevano la presenza, sulla superficie pertinenziale esterna, di alcuni container chiusi e taluni di tipo abitabile, nella fattispecie di uffici-servizi mobili da cantiere. Questi non sono ancorati al suolo, ma semplicemente qui depositati a ragione della già menzionata occupazione da parte dell'impresa edile della quale l'esecutata è Amministratrice. Dette strutture non possono pertanto essere considerate opere edilizie, fisse al suolo ed appartenenti al sito, ma beni strumentali destinati ad essere allontanati all'atto espropriativo, o di fine contratto, al pari dell'altra attrezzatura edile. *Non rientrano pertanto nella fattispecie delle opere difformi da segnalare.*

Alla stessa stregua, sull'area esterna, esistono alcuni modesti abbarcamenti, costituiti da tubi innocenti che sorreggono pannelli sandwich, che vanno rimossi unitamente alla rimozione dei containers.



E/e) Verifica in riferimento agli Strumenti Urbanistici Vigenti

Si faccia riferimento al plico denominato “ Documentazione Urbanistica “

La verifica urbanistica è stata effettuata tramite il collegamento al sito PGTWeb della Regione Lombardia.

Si rileva che il comune è il Comune è dotato di P.G.T. , approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 3 del 21/07/2015, pubblicato sul Burl della Regione Lombardia, il 06/04/2016 al n° 14 serie inserzioni e concorsi.

In base suddetto strumento urbanistico l'immobile in valutazione appartiene al Tessuto Urbano Consolidato TUC, nella fattispecie del Tessuto Produttivo e Commerciale “ Zona DC “, disciplinata dall'Art. 29 delle N.T.A./ PdR .

Una piccola porzione a S/E, rientra in Zona B-r Tessuto residenziale consolidato di fondovalle, disciplinata dall'Art. 26 delle N.T.A./ PdR.

Dalla scheda dedotta dal Geoportale Vallecamonica, emerge che il 2,1% rientra in tale zona, mentre il 94,9% in zona DC. Detta marginale porzione residenziale è quindi trascurabile.

Dunque il compendio appartiene prevalentemente a quella parte del territorio comunale, dotata di urbanizzazioni, in gran parte edificata, esterna ai vecchi nuclei, prevalentemente costituita da edificato consolidato, a prevalente destinazione d'uso produttiva e/o commerciale.



Le destinazioni d'uso ammesse sono la B/Produttiva, la C/Terziaria Servizi, la D/Terziaria Commercio, e la A/Residenza però a servizio delle attività principali, max 150/SLP per ogni azienda.

Gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti parametri:

$R_c \leq 60\%$

- H max 10,00 ml (misurata all'intradosso solaio di copertura);
- Dc (da confini) 5,00 ml;
- Df (da fabbricati) 10,00 ml;
- Dcs (da ciglio strada) => 5,00 ml. oppure secondo le indicazioni delle planimetrie di P.G.T.

Per ulteriori dettagli urbanistici si faccia riferimento al plico denominato “ Documentazione Urbanistica “, che contiene le indicazioni principali, nonché al sito regionale PGTWeb, di pubblica consultazione, che consente la visualizzazione di tutti i documenti di approvazione scaricabili.

E/f) Ulteriori pendenze urbanistiche

E' già stato indicato che il fabbricato in questione è stato realizzato, già da tempi immemori si presumono esaurite le eventuali pendenze urbanistiche. Fatte salve le già narrate questioni di conformità edilizia.

In conseguenza a ciò non vi sono pendenze in tale senso.

E/g) Lotto Saturo, ovvero, disponibilità edificatoria

Il lotto di intervento ha una superficie catastale pari a mq. 2292.



La superficie fondiaria SF, rilevata cartograficamente, al netto degli spazi già di uso pubblico, viabilità, ecc. può configurarsi in mq. 2000,00 mq.

La SIp complessiva, disponibile ai fini edificatori, è pari mq. $2000,00 \times 60\% = \text{mq. } 1.200,00$.

A questa va dedotta la superficie già in essere pari a:

Piano Terra mq. $103+64+15 = \text{mq. } 182,00$

Piano Primo mq. 99,00

Piano Secondo mq. 99,00

Piano Terzo mq. 103,00 per complessivi mq. 483,00

La differenza ancora disponibile è dunque pari a mq. $1.200 - 483 =$ **mq. 717,00** che a tal fine sarà oggetto di valutazione, quale area edificabile ancora da utilizzare.

F) Formazione dei Lotti

Considerata la conformazione – destinazione dell'immobile, soprattutto l'attinenza urbanistica Produttiva Commerciale, anche in relazione alle possibilità edificatorie – destinate future, è plausibile e più conveniente la vendita in blocco. Ai fini commerciali, anche in relazione al contesto produttivo, di scarsa appetibilità ambientale, risulterebbe poco conveniente la vendita a lotti.



F/1) Divisibilità dell'immobile

Il quesito vuole, nel caso di azione esecutiva pro-quota, la valutazione circa la divisibilità dell'immobile.

A seguito di quanto già ampiamente relazione la questione non è attinente.

F/2) Distinguibilità dei diversi valori di mercato

Visti i precedenti due paragrafi la questione non è attinente

F/3) Vincoli di Pertinenzialità (Autorimessa)

Dall'indagine edilizia-urbanistica e ipotecaria non è stato riscontrato nessun atto di pertinenzialità. Oltretutto le U.I., non sono dotate di autorimessa.



G) VALUTAZIONE INTRODUZIONE

G) Valore del Bene/i

G/1) Motivazioni della Valutazione

Le motivazioni della presente Stima sono già evidenti dal presupposto di incarico estimativo preordinato alla nomina di un esperto del giudice nella valutazione di immobili sottoposti a provvedimento esecutivo.

Pertanto esige la determinazione del più probabile Valore di Mercato del/gli immobile/i soggetto/i a Vendita Esecutiva, quale base economica da sottoporre agli esperimenti di vendita.

Valore stabilito nelle more dell'Art. 568 del Codice di Procedura Civile, come modificato dal D.L. 27 giugno 2015, n° 83, convertito, con modificazioni, nella Legge 6 agosto 2015, n° 132.

Consentendo dunque al Giudice delle Esecuzioni di determinare il Valore dell'Immobile da porre a Base d'Asta, tenuto conto della relazione redatta dell'esperto nominato, quindi di adempiere alle operazioni previste dall'Art. 591/bis del C.P.C. ed attinenti.

G/2-a) Presupposti alla Valutazione (I.V.S.)

In riferimento agli standard internazionali di valutazione adottati dal valutatore, quali riferimenti minimi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in stima, si evidenziano i sotto esposti meccanismi di valutazione :

G/2-a/1) Qualificazione del Valutatore



La Valutazione in questione viene dunque effettuata secondo gli Standard enunciati al paragrafo denominato “ Standard adottati dal professionista “. Soprattutto secondo *la Best Pratiche intesa come un livello di buona pratica professionale riconosciuta e certificata da autorità, ente professionale, organizzazione, associazione e così via.*

Nel caso in trattazione possibile in quanto il professionista valutatore indipendente, ha da diversi anni adottato gli I.V.S., ed è divulgatore attivo in ambito estimativo

G/2-a/2) Definizione di Valore di Mercato

Dagli I.V.S. trae dunque origine la precisa definizione del **Valore di Mercato**, correttamente considerato, *come l'ammontare stimato al quale, quel determinato immobile, può essere compravenduto, alla data di valutazione, tra un acquirente ed un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, ciò dopo un'adeguata attività di marketing durante il quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità con prudenza e senza altra alcuna costrizione.* Le condizioni essenziali di una buona stima consistono dunque nella data di scambio che deve essere rapportata a quella della valutazione, la indipendenza tra le parti, di interessi opposti, dunque di vendere e di acquisire, la non costrizione o necessità di scambio dell'immobile e l'adeguata analoga attività di marketing, comunque in reciproca prudenza.



G/2-a/3) Definizione dei procedimenti (approcci) di

Valutazione

Si premette inoltre che le valutazioni immobiliari secondo gli Standard Internazionali prevedono la determinazione del ricercato più probabile valore immobiliare ammettendo tre diversi approcci di valutazione :

- Approccio al mercato (M.C.A.)
- Approccio al reddito (I.C.A.)
- Approccio al Costo (Cost Approach)

Ammettendo altresì la rigorosa gerarchia (M.C.A.) → (I.C.A.) → (Cost Approach). Infatti nell'impossibilità di reperire precisi dati di mercato da comparare, ovvero, nel caso in cui l'immobile abbia prerogativa a produrre reddito, è necessario ricorrere all'approccio reddituale; ultima ratio, risultando inapplicabili i primi due procedimenti, è necessario ricorrere all'approccio dei costi, individuabili soprattutto in maniera analitica e puntualizzabili all'immobile in valutazione, quest'ultima possibilità è comunque destinabile agli immobili particolari e/o speciali, che dunque non hanno mercato e/o similari.

A tal punto delle premesse estimative è dunque necessaria una, seppur esigua, definizione dei tre approcci, rimandando il lettore ad una puntuale analisi contenuta negli standard che si stanno adottando.



G/2-a/4) Approccio al Mercato (M.C.A.)

Il metodo di approccio diretto del mercato (Market Approach Comparison) consente la determinazione del più probabile valore di mercato attraverso *la comparazione diretta dell'immobile in valutazione con immobili simili a prezzo noto.*

Soprattutto la presenza all'interno del mercato, per lo stesso target, di immobili che sono stati, nel breve termine, oggetto di compravendite e che pertanto sono a prezzo noto.

G/2-a/5) Approccio al Reddito (I.C.A.)

Il metodo di approccio al reddito (Icome Capitalization Approach) consente la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in valutazione attraverso la Capitalizzazione Diretta del suo reddito (all'infinito), ovvero, attraverso la Capitalizzazione Finanziaria (periodo certo), oppure, attraverso flussi di cassa scontati (D.C.F. Discounted Cash Flow), in periodo certo, soprattutto nel caso di valutazione degli investimenti immobiliari e della ricerca del valore attualizzato, oppure delle varie ipotesi di rendimento attraverso una variegata tipologia di saggi di valutazione l'investimento.

Il metodo finanziario presuppone dunque la capacità dell'immobile in valutazione a produrre reddito, e comunque una particolare vivacità del mercato, nello stesso target, all'interno del quale dovrà essere reperita una casistica consistente di dati economico-



immobiliari necessari alla determinazione del corretto saggio di capitalizzazione. Quest'ultimo aspetto è particolarmente critico, in quanto lievi variazioni del saggio di capitalizzazione comporta elevati scostamenti del valore ricercato.

Il metodo finanziario deve essere dunque molto più rigoroso rispetto all'approccio diretto al mercato, soprattutto necessita di dati ancora più precisi e attendibili .

G/2-a/6) Approccio al Costo (Cost Approach)

Nell'eventualità in cui non sia possibile procedere alla valutazione attraverso gli espliciti due precedenti procedimenti, si dovrà ricorrere, quale ultima ratio, al Valore di Costo.

Dunque nell'ipotesi in cui :

- Non è presente un mercato di immobili simili, a prezzo noto, da comparare;
- L'immobile è comunque in condizione di precarietà reddituale;
- Non è presente un mercato attivo del reddito;
- Il mercato è comunque poco vivace e pertanto non consente di reperire l'attenta casistica dei dati economico-immobiliari utili alla determinazione di un preciso saggio di capitalizzazione;
- Nell'eventualità comunque che l'immobile sia particolare e/o speciale, e che pertanto non abbia immobili simili a se stesso da comparare.



Si rimanda al paragrafo specifico, la definizione e l'esplicazione del Valore di Costo, qui limitando a definire il procedimento come l'analisi dei costi di costruzione, anche deprezzati, dell'immobile in valutazione, i conseguenti oneri tecnici, urbanistici e concessori, dunque il valore urbanistico dell'area, intesa edificata,

G/2-a/7) Definizione dei Criteri di Valutazione

A completo dettaglio delle metodologie I.V.S., si amplia la gerarchia estimativa attraverso l'elencazione dei criteri di Valutazione, secondo la casistica sotto riportata:

- **METODOLOGIA DIRETTA :**
- Sistema di comparazione diretta (M.C.A.)
- **METODOLOGIA FINANZIARIA :**
- Sistema di capitalizzazione del reddito (M.C.A. reddito e saggi di capitalizzazione);
- Sistema della capitalizzazione finanziaria;
- Sistema dei flussi di cassa (D.C.F.);
- **METODOLOGIA INDIRETTA :**
- Sistema per Valore di Trasformazione;
- Sistema per HBU miglior utilizzo;
- **METODOLOGIA ALTERNATIVA E/O RESIDUALE**
- Valore Complementare;
- Valore di Surrogazione;
- Valore di Sostituzione;



- Tecniche residuali in genere;

- METODOLOGIA DEI COSTI

- In ultima ratio può essere adottato il sistema per Valore di Costo, ciò partendo dall'assunto che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore al valore di mercato di un'area edificabile e del costo di costruzione di un immobile su di esso edificato, ciò considerati gli eventuali deprezzamenti.

G/3) Procedimento Assunto

- Metodo di Confronto del Mercato (M.C.A.)
- Metodo di Capitalizzazione del Reddito (I.C.A.)
- Metodo dei Flussi di Cassa (D.C.F.)
- Valore Complementare
- Valore di Trasformazione
- Valore di Surrogazione
- Valore di Sostituzione
- Metodo dei Costi Deprezzati (Fabbricato)
- Metodo del Rapporto Complementare (Area Edificata)
- Metodi alternativi comunque dimostrabili

G/4) Motivazioni in riferimento al Metodo Estimativo adottato

Nei due paragrafi eseguire si passano in rassegna le motivazioni Esterne, tipiche del mercato, nonché quelle Interne, caratteristiche



delle unità immobiliari, che giustificano il metodo valutativo adottato.

G4-a) Motivazioni riferite a questioni ESTERNE le U.I.

Di seguito vengono rappresentate le caratteristiche descrittive, localizzative ed economiche del comune di Malonno, ai fini di una puntuale rappresentazione delle situazioni estimative a carattere esterno, quindi a definizione del filteringh.

Ai fini della rappresentazione dell'ambito di appartenenza si faccia riferimento all'allegato V3 Denominato " Caratterizzazione Comune di Malonno ", parte integrante della presente. Estratto da *Italpedia*® .

Volendo sintetizzare Malonno è un piccolo comune di montagna, con poco più di 3.000 abitanti, ubicato nella medio - alta Vallecamonica, intermedio tra i più conosciuti Breno ed Edolo.

L'abitato di Malonno, e sue frazioni, è principalmente posto sul versante Ovest della valle dell'Oglio, quindi sulla destra pedemontana, rispetto alla strada statale. L'altopiano è quindi caratterizzato da negozi ubicati a lato statale, ed altre zone artigianali - industriali, ubicate nel lungo la piana che dritta conduce all'ultima salita per Sonico-Edolo.

Detta zona principale ed antropizzata del Comune è quindi gradevole sia da un punto di vista ambientale, commerciale, che per la vivibilità.



Più angusta è invece la sottostante località di Forno D'Alione, che come ampiamente descritto, è un ambito dalla zona industriale, ubicata nella valle stretta, poco panoramica e soleggiata.

L'economia locale è quindi caratterizzata dal commercio di sussistenza del paese, negozi e botteghe di vicinato, nonché da qualche impresa agricola di coltivazione dei terreni rurali, nella piana del fiume Oglio.

E' altresì caratterizzata dal lavoro proveniente dalla piccola industria metallurgica e tessile ed edile.

Essendo piuttosto lontano dai comprensori sciistici, del Tonale e dell'Aprica, Malonno non beneficia, da un punto di vista commerciale-edilizio, degli effetti favorevoli del turismo montano, come lo è per altri piccoli comuni, più vicini a dette località , e che pertanto vivono di riflesso a queste importanti realtà economiche.

Da un punto di vista immobiliare è pienamente aderente la suddivisione sancita dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate, che riconosce, da un punto di vista edilizio tre zone commerciali. La zona B, caratterizzata dal centro abitato di Malonno, la zona D, quella a monte, verso Edolo, il resto, come Forno D'Allione in zona R, Extraurbana / Agricola, *per la quale esistono i soli dati del Residenziale e non quelli Commerciali e Terziario a sancire che la località è piuttosto ferma da un punto di vista immobiliare.*



In linea generale il mercato delle compravendite, in ambito produttivo commerciale e terziario, a Malonno, non è particolarmente attivo.

Lo è ancor meno, quasi inesistente, nella località in oggetto, interessata dai grossi vecchi complessi metallurgici, già alle cronache per gli eventi inquinanti e le per odierne procedure di fallimento.

G4-b) Motivazioni riferite a questioni INTERNE le U.I.

E' stato ampiamente relazionato che il compendio in oggetto appartiene alla fattispecie dei fabbricati terziari produttivi, essendo caratterizzato da un'ampia palazzina uffici, da depositi per l'attività imprenditoriale attualmente svolta, e dalla destinazione urbanistica produttiva e commerciale consolidata, *con residuali volumetrici ancora disponibili, a tal fine destinati.*

Considerata altresì l'appartenenza alla zona industriale impattante, soprattutto ai fini valutativi, l'immobile sarà ponderato da un punto di vista produttivo – commerciale, non di certo con attinenze residenziali.

I dati di mercato necessari la stima, saranno pertanto ricercati nella zona di Forno D'Allione, al fine di ponderare, con opportuna collocazione, l'appartenenza del valutato immobile a tale zona, pervasa da siti industriali, anche dismessi, inquinati ed impattanti, altresì interessati da procedure concorsuali.



G/4-c) Conclusioni e Avvaloramento del Metodo Assunto

Le motivazioni Esterne, hanno dimostrato che il mercato immobiliare di Malonno non è dei più dinamici, *soprattutto in ambito Produttivo, Commerciale e Terziario. Ancor più effimera è la località di Forno D'Allione, di appartenenza del valutando immobile.*

Il mercato residenziale potrebbe essere più vivace, nell'ipotesi di una trasformazione del valutando compendio, però, fuor d'ogni dubbio, non attuabile in tal contesto, a ragione della massiccia presenza della zona industriale, ampiamente descritta quale impattante sotto ogni profilo.

Ai fini estimativi, il compendio va pertanto trattato alla stregua degli immobili produttivi – terziari, in un ambito di scarsità di mercato.

I comparabili vengono dunque ricercati tra gli immobili produttivi, che nel recente periodo, sono stati trattanti in questa zona.

Trattasi per lo più del riconversione dei due ex ampi complessi produttivi dell'Ucar e Selca, anche attraverso procedure concorsuali, ed atti di dismissione della grande industria a favore dei più piccoli imprenditori del luogo.

Nella trattazione di detti comparabili si noteranno valori assai esigui, soprattutto correlabili a ragione delle provenienze espropriative forzose. Però questo e l'ambito di appartenenza, ed i prezzi, derivanti dalle procedure, ben ritraggono il mercato, di un



ambito produttivo dismesso, con le problematiche ampiamente narrate nel presente Rapporto di Valutazione.

Solamente la successione dei metodi di seguito dimostrata ed assunta consentirà il raggiungimento degli scopi estimativi.

G/4-d) Esplicazioni del Metodi Assunti

La Stima non potrà che svolgersi attraverso la successione di una variegata tipologia di metodi estimativi.

Si inizierà con una comparazione diretta M.C.A., attraverso la correlazione dei prezzi di mercato dei comparabili ritrovati in zona nel breve periodo. Sarà messo a confronto un ipotetico immobile produttivo, di dimensioni medie rispetto a quelle dei comparabili. Si otterrà in tal modo un Valore Medio di Mercato, tra detti comparabili. Attraverso un secondo metodo, ovvero, impiegano il procedimento del Valore di Trasformazione, si otterrà, la scomposizione tra Valore di Costo e Valore dell'Area, ossia, il Rapporto Complementare tra Immobile ed Area, in termini Edificatori. Quest'ultimo elemento consentirà di ponderare sia il Valore dell'Area relativa all'estimando fabbricato, in quanto già costruito, che il Valore del Surplus Edificatorio in sito.

Infatti l'ultimo procedimento, del Cost Approach, consentirà di determinare il Valore Finale ricercato, ciò attraverso la sommatoria del Valore di Costo Deprezzato di quanto realizzato in sito, e il



Valore dell'Area in termini Edificatori, determinato attraverso i primi due procedimenti.

Nei vari procedimenti sarà altresì necessario l'assunzione di taluni saggi di interesse – capitalizzazione, ai fini delle varie operazioni di stima e per la ponderazione dei Canoni.

Si sintetizzano i procedimenti che saranno adottati, rimandando agli attinenti Allegati V__ , l'esplicazione dettagliata dei metodi assunti.

G/4-d/1) Procedimento (M.C.A. = Market Approach Comparison)

Nell'allegato V2 denominato “ approccio scientifico Valutazioni Standard “, viene accennato che nella gerarchia dei procedimenti valutativi, in primo ordine va prediletto il metodo della comparazione diretta, Market Approach Comparison (M.C.A.), i cui passaggi vengono dettagliati nell'allegato Valutativo V4.

Trattasi del classico procedimento della comparazione diretta nel mercato, fondante sul confronto tra l'immobile oggetto di valutazione e i suoi simili che, in un breve arco temporale, sono stati oggetto di cessione sia ai fini della compravendita che nell'ambito delle locazioni. Immobili, Comparabili, nella condizione di essere assunti a confronto per i loro *prezzi, e/o redditi noti*, nel senso d'essere, giustappunto, *dati di mercato*, quali eventi effettivamente concretizzatisi, e tra loro impiegabili, perché dati statistici nell'ambito, al quale l'immobile in valutazione appartiene.



Il caso estimativo dovrebbe essere destinato alla Comparazione delle valutande U.I. con loro similari, oggetto di analoghe vertenze. Ma considerata la limitata presenza di comparabili in attinenza alla stima detto procedimento dovrà essere correlato ai seguenti metodi.

Il Valore così conseguito sarà il Valore dell'Immobile (V_i), da introdurre nella formula del Valore di Trasformazione (V_t).

G/4-d/2) Procedimento (Valore di Trasformazione)

La metodologia Valore di Trasformazione (V_t), parte dell'assunto estimativo stante il quale il valore di un immobile (V_t), deriva dalla differenza tra il valore del bene trasformato, o valore finale dell'immobile (V_i), e i costi di trasformazione (C_t), così formulabile

$$V_t = V_i - C_t .$$

[Si abbia a riferimento l'allegato V5 esplicativo del metodo per Valore di Trasformazione]

Nel caso in trattazione il valore finale (V_i) dell'immobile è quello determinato attraverso la procedura (M.C.A.). I costi vengono correlati alla metodologia del (Cost Approach).

La differenza tra dette entità è dunque il Valore dell'Area in termini Edificatori (V_a).

[Si abbia a riferimento l'allegato V6 esplicativo del metodo per Cost Approach – Valore dell'Area]



Volendo dettagliare, il primo metodo provvede a determinare il valore dell'ipotetico fabbricato ($V_i MCA$), ciò con il procedimento di confronto del mercato (M.C.A.), correlato agli unici e particolarmente comparabili rinvenuti nella zona.

Il secondo metodo consente di ponderare i Costi di Costruzione a Trasformazione ($C_t MCA$), dell'ipotetico fabbricato, ciò con il procedimento (Cost Approach). La differenza fra tali entità permette di determinare il Valore dell'Area Edificabile (V_a) , ovvero, ciò che nel caso in esame rappresenta il valore del bene trasformato (V_t).

Pertanto sia il valore dell'Area del fabbricato già costruito, da assumere nel terzo metodo del Cost Approach conclusivo, che del Surplus Edificatorio.

G/4-d/3) Procedimento (Cost Approach)

L'allegato valutativo V6, chiaramente esplica in maniera scientifica il metodo Cost Approach.

Trattasi del tradizionale procedimento dei costi, che consente di determinare il valore di mercato di un immobile (V_i) , particolare o speciale, od in ambiti sprovvisti di valori comparativi, attraverso la mera sommatoria tra il Valore dell'Area (V_a) e l'entità economica di quanto su di essa costruito, ovvero, la sommatoria dei Costi di Costruzione (C_n) .

Il valore dell'immobile è pertanto pari :



$$V_i = V_a + C_n$$

Ovvero: $V_i = V_a + C_d$ Trattandosi nel caso in specie di un Costo Deprezzando (C_d), essendo gli immobili in analisi, e comparabili *non nuovi*.

Nel caso in questione il Valore dell'Area in termini Edificatori (V_a) sarà quello derivante dal secondo metodo della Trasformazione, ciò con l'attinente indicatore di incidenza dell'Area (R_c), dettagliato al successivo paragrafo.

G/4-d/4) Determinazione del Valore dell'Area nel Cost Approach - Rapporto Complementare R_c

L'allegato valutativo V7, esplica chiaramente ed in maniera scientifica il concetto di Valore Complementare e Rapporto di Complementarietà (R_c), ovvero, la correlazione tra il Valore dell'Area (V_a) e rispetto al Valore Complessivo dell'Immobile (V_i). Il Rapporto complementare è dato dalla correlazione tra il Valore dell'Area in termini edificatori e il Valore finale del Fabbricato, pertanto:

$$R_c = \frac{V_a}{V_i}$$

In prima analisi entrambe i Valori, Area / Fabbricato andrebbero ricercati nel mercato, attraverso i più opportuni M.C.A. dei Fabbricati (V_i) e delle Aree (V_a).



E' pero stato anticipato che il mercato e scevro di dati economici considerata la particolarità dell'immobile, pertanto è opportuno ricorrere alla sotto riportata formulazione, quale chiara derivazione del Valore Complementare, quindi del connubio inscindibile fra Area Edificabile e Fabbricato.

Dall'evidenza che il Rapporto di Complementarietà (R_c) è la correlazione tra il Valore di Mercato dell'Area Edificabile (V_a) ed il Valore di Mercato del Fabbricato (V_f), si deduce che (V_a) può essere pari a $(V_f) \cdot (R_c)$.

Considerato che V_f può essere pari a $\sum \text{costi} + V_a$, dove $\sum \text{costi}$ deriva dalla sommatoria delle voci già enunciate (C.c.+C.a.+ i + r), si deduce che $V_a = (\sum \text{costi} + V_a) \times R_c$.

Quindi $V_a = \sum \text{costi} \times R_c + V_a \times R_c$.

Essendo che $V_a - V_a \times R_c = \sum \text{costi} \times R_c$, si deduce che $V_a \times (1 - R_c) = \sum \text{costi} \times R_c$, pertanto:

$$(V_a) = \frac{\sum \text{Costi} \cdot (R_c)}{(1 - (R_c))}$$

Impiegabile quale formula utile alla determinazione del Rapporto Complementare, qui assumibile a verifica dei dati di mercato ipotizzati tra i vari paragrafi della Stima.



G/4-d/5) Procedimento per i Saggi di Capitalizzazione

L'Allegato valutativo V8 indica le procedure necessarie alla determinazione dei più opportuni Saggi di Capitalizzazione (I_x), da impiegare nella correlazione tra il Reddito immobiliare ed il Valore di Mercato dell'analizzando immobile.. Tasso di Capitalizzazione che nella metodologia del reddito (I.C.A.) è dato dal rapporto tra il Reddito dell'immobile e il suo Valore di Mercato:

$$I_x = \frac{R_i}{V_i}$$

Anche in tal caso i valori andrebbero ricercati nel mercato attraverso puntuali valutazioni M.C.A, sia del Reddito che del Valore di Mercato.

A ragione dell'impossibilità di conseguire nel mercato l'entità dei Redditi, a ragione che gli stessi non sono di pubblico dominio, per la valutazione in oggetto sarà assunto il volgarmente detto metodo LTV, ovvero, il Band Of Investment. Questo procedimento tende a ricercare il Saggio di Capitalizzazione attraverso la scomposizione delle componenti di finanziamento o quelle tecnico economiche di un immobile sottoposto a valutazione, nello specifico il Mortgage and Equity Components, che tende a pesare la componente del mutuo rispetto alla parte in autofinanziamento il tutto attraverso la formulazione:

$$I_x = LTV \cdot I_m + (1 - LTV) \cdot I_e$$



I_x Saggio di Capitalizzazione Ricercato

I_m Saggio del Mutuo

I_e Saggio di Capitalizzazione dell'immobile

LTV % finanziamento dell'istituto di credito

(1 - LTV) % in autofinanziamento

Adattando la formula generale a quanto esposto al paragrafo precedente:

$$I_i = LTV \cdot I_a + (1 - LTV) \cdot I_{Cd}$$

I_i Saggio di Capitalizzazione dell'Immobile complessivamente.

I_a Saggio di Capitalizzazione (Autofinanziamento per l'acquisto dell'Area in termini edificabili)

I_{Cd} Saggio del Mutuo (Ricorso al Finanziamento bancario per l'acquisizione dei Costi di Costruzione)

Attraverso questo procedimento si determinerà un Saggio di Capitalizzazione a natura immobiliare, utile sia alla determinazione di talune voci del Cost Approach che per l'attività di ponderazione conclusiva del quesito estimativo.



H) VALUTAZIONE (Analisi - Calcoli)

Per la parte valutativa (Analisi – Calcoli) si faccia riferimento al plico denominato “ Conteggi – Documenti – Allegati di Valutazione – Tabelle Excel ® “, di seguito abbreviato in “ Plico di Valutazione “, a sua volta diviso nei sotto capitoli, “ Ricerca dei Dati Economici “ e “ Conteggi Tabelle Excel “.

H/1) Operazioni preliminari alla ricerca dei comparabili

E' fuor d'ogni dubbio che comparabili vadano ricercati tra gli immobili che sono stati recentemente soggetti ad atti circolatori, dunque a prezzo noto, rilevabile nei medesimi atti, il cui depositario principale è l'Agenzia delle Entrate, attraverso il servizio pubblico della conservatoria, telematica Sister.

La ricerca dei comparabili può essere fatta direttamente dal portale Conservatoria / Sister dell'AdE semplicemente inserendo il Comune e il Foglio a cui si vuole dedicare la ricerca, soprattutto ponendo quale restrizione la ricerca degli Atti di Compravendita con Codice T112. Inserendo altresì il periodo di ricerca normalmente esteso ad un paio di anni.

Attraverso tale ricerca viene scaricato l'elenco di tutti i mappali che sono stati oggetto di compravendita, però comprendente qualsiasi categoria catastale. Ecco dunque la necessità estendere la ricerca alla banca dati catastale scaricando l'elenco dei mappali di Categoria attinente a quella dell'immobile in valutazione. Il



confronto tra i due elenchi consentirà di avere ragione sui mappali che recentemente sono già stati oggetto di compravendita.

La visione dei portali cartografici Google Maps e il Geoportale Cartografico Catastale, permetterà un ulteriore approfondimento e scrematura delle particelle sopra individuate, ciò consentirà l'eliminazione di quegli immobili che risultino visivamente diversi rispetto a quello in valutazione.

Puntualizzati gli immobili comparabili si provvederà a scaricare il Titolo di Compravendita dal quale sarà possibile rintracciare tutti i dati necessari, in particolare il prezzo di compravendita e la data di costruzione - agibilità, ma soprattutto la/e scheda/e catastale/i dalla/e quale/i rilevare le superfici utili alla comparazione.

H/2) Operazioni di ricerca dei comparabili

I comparabili in questione vanno ricercati tra le categorie catastali più attinenti all'oggetto valutativo, ovvero all'esecuzione dell'M.C.A. specifico, mediante il quale, attraverso le ulteriori metodologie vengono derivati i dati economici utili alla valutazione finale.

Le categorie catastali assunte sono quelle relative agli Uffici A/10, come la prevalenza del valutando fabbricato, le categorie D, riservate agli immobili produttivi, i così detti Opifici e i C/2 relativa ai Depositi.

Periodo di ricerca retratto al marzo 2020, quindi 4 anni antecedenti l'attualità.



Dome dimostra l'ispezione T254439 del 08/03/2024 per primo è stato indagato il Foglio 60 del Comune di Malonno, però tra i mappali trattati in atti non è stata riscontrata alcuna compravendita aderente alla situazione ricercata, o gli atti sono risultati diversi dalle transazioni a titolo oneroso, ovvero, gli immobili sono risultati appartenere a contesti diversi, generalmente di alta montagna, nella fattispecie dei C/2. Del resto il risultato, seppur la ricerca doverosa, era ovvio, considerato che l'ambito produttivo di Forno D'Allione lambisce il Comune di Malonno solo per un'esigua parte terminale, a confine con il Comune di Berzo Demo.

E' stato quindi indagato il Foglio 33 di questo comune che invece comprende quasi interamente la zona produttiva del Torrente Allione.

Da questa indagine, T259374 del 08/03/2024, sono stati derivati i comparabili descritti al paragrafo successivo.

H/3) Svolgimento dei Market Approach Comparison (M.C.A.)

Come prima attività di calcolo si passano in rassegna le principali caratteristiche dei comparabili assunti, precisando che per gli immobili a prezzo noto, le caratteristiche sono state puntualmente rilevate dai rispettivi atti, che ai fini della presente non vengono allegati per ragioni di privacy, ma semplicemente menzionati, comunque depositati nello studio del sottoscritto, e visibili nel caso di un eventuale contraddittorio sulla redigenda valutazione.



Come si relazionava al precedente paragrafo i comparabili sono relativi al Foglio 33, del Comune di Berzo Demo, comprendente la zona produttiva di Forno D'Allione, di appartenenza del valutando immobile. Detti comparabili sono necessari allo svolgimento dell'M.C.A. utile a derivare gli ulteriori dati economici e di mercato da impiegare nella valutazione finale attraverso il Cost Approach specifico delle valutande U.I.

- Ispezione T259374 del 08/03/2024, atto del notaio dott. Massimo Mastrodonato, stipulato a Bergamo il 16/07/2021 nn° 13479/11526, trascritto a Brescia il 19/07/2021 ai nn° 5178/4058, relativo al complesso industriale poco distante a Forno D'Allione, Fg. 33 mappale 262/1 -2. Prezzo noto € 500.000,00. Trattasi un ampio capannone industriale in calcestruzzo prefabbricato della superficie complessiva pari a mq. 3930,00; alla quale va aggiunta una superficie di mq. 500,00 destinata a uffici e similari locali di servizio, mq. 210,00 destinata a depositi e mq. 5350,00 quale superficie esterna attrezzata, parzialmente pavimentata e recintata.

- Ispezione T259374 del 08/03/2024, atto del notaio dott. Alessandro Seriola, stipulato a Breno il 21/09/2021 nn° 47251/19218, trascritto a Brescia il 21/09/2021 ai nn° 6413/5027, relativo al complesso industriale poco distante a Forno D'Allione, Fg. 33 mappale 262/4. Prezzo noto € 130.000,00. Trattasi un meno esteso capannone industriale in calcestruzzo prefabbricato,



derivante da quello di cui al comparabile precedente. Della superficie complessiva pari a mq. 1695,00; alla quale va aggiunta una superficie pari a mq. 135,00 destinata a depositi e mq. 890,00 quale superficie esterna attrezzata, parzialmente pavimentata e recintata.

- Ispezione T259374 del 08/03/2024, atto del notaio dott. Alessandra Moncacallo, stipulato a Esine il 28/12/2021 nn° 3408/2334, trascritto a Brescia il 30/12/2021 ai nn° 9279/7326, relativo al complesso industriale poco distante a Forno D'Allione, Fg. 33 mappale 19/14-15 e 20. Prezzo noto € 360.000,00. Trattasi di capannone industriale, medio rispetto ai precedenti, in calcestruzzo e metallo prefabbricato, della superficie complessiva pari a mq. 1890,00; alla quale va aggiunta una superficie di mq. 570,00 destinata a uffici e similari locali di servizio, e mq. 2250 quale area esterna attrezzata, parzialmente pavimentata e recintata.

Il Subjet, quale risultato del procedimento M.C.A., nella successione dei metodi proposti, sarà assunto con caratteristiche medie rispetto ai comparabili, ciò al fine raggiungere un Valore Medio più attinente possibile al mercato analizzato, ed idoneo all'estrazione dei Dati Economici necessari ai successivi procedimenti.



Superficie Principale (Capannone) SUP rapporto mercantile
100% mq. 2505,00;

Superficie Accessoria (Uffici e Servizi) U&S rapporto mercantile
200% mq. 535,00;

Superficie Pertinenziale (Depositi) DEP rapporto mercantile 50%
mq. 172,50;

Superficie Area Esterna Attrezzata AES rapporto mercantile 15%
mq. 2830,00;

Quanto alla data di stipula, considerato che gli atti sono del 2021 e 2022, si assume un incremento del mercato pari al 6,450 %, derivante dalla procedura di determinazione del saggio di capitalizzazione di seguito documentata.

Saranno altresì introdotte altre componenti di adeguamento quali il Prezzo Marginale del Grado di Apprezzamento correlato a questioni interne degli immobili comparabili, quindi la loro dimensione, ubicazione nel sito di appartenenza, conformazione, adeguatezza dell'immobile rispetto alle necessità degli acquirenti, caratteristiche costruttive, strutturali, ecc.

Infine l'incremento adeguativo di raccordo correlato a questioni esterne quali ad esempio la disponibilità di acquirenti in relazione all'ubicazione del sito, nella località marginale, inquinata e le altre questioni ampiamente trattate in Due Diligence.



Introducendo i valori summenzionati nella Tabella Excel di elaborazione dell'M.C.A., contenuta nel plico valutativo, seguendo la procedura illustrata nell'allegato V4, si determina il valore aggiustato di ciascun comparabile, ovvero, il valore di ogni comparabile reso come il Subjet.

La media tra il valore aggiustato dei comparabili determinerà il valore ricercato per l'immobile in oggetto, in tal caso pari a € **626.281,25** quale $(V_i MCA)$.

Detto valore è stato determinato dalla media aritmetica tra i valori aggiustati dei comparabili, che possono essere tra loro mediati perché la divergenza assoluta d%, tra il valore massimo il minimo, è pari al 3,39%, quindi un entità tra il 5-10% tollerata dagli IVS.

H/4) Determinazione del Saggio di Capitalizzazione Immobiliare

E' già stato anticipato che tra le varie componenti della valutazione vi è anche il Saggio di Capitalizzazione di natura immobiliare, per il quale si rimanda l'approfondimento all'allegato valutativo V8.

In tal caso il Saggio sarà determinato attraverso la metodologia Mortgage and Equity Components, che mette in correlazione l'entità in Autofinanziamento rispetto alla quota Mutuo (LTV).

A tal fine sono opportune ulteriori indagini di mercato sia immobiliare che bancario ai fini del conseguimento dei più probabili differenti Saggi di natura immobiliare e di attinenza bancaria.



Il Saggio di natura immobiliare viene determinato mediante l'ausilio della banca dati immobiliare dell'AdE, servizio O.M.I. .

A tal proposito si precisa che quello ricercato non è un valore immobiliare unitario, per il quale la banca dati massiva dell'AdE sarebbe inappropriata; bensì viene ricercato un saggio di capitalizzazione, ovvero, il rapporto tra il valore medio degli immobili nella zona de quo e l'entità media dei rispettivi canoni di locazione. Il dato massivo dell'O.M.I. è dunque confacente all'attività valutativa di tracciamento dell'entità massiva rappresentativa della redditività immobiliare nella zona di attinenza.

A ragione di quanto viene esposto nelle successive righe si abbia a riferimento la tabella Excel, contenuta nel plico valutativo e denominata “ Calcolo del Saggio di Capitalizzazione “.

Il sottoscritto ha innanzitutto indagato l'O.M.I., Comune di Malonno, riscontrando che la zona di appartenenza del valutando immobile è priva di dati adeguati al conteggio in oggetto.

Ha pertanto indagato le Zone Periferica (D1), quella a monte dell'abitato di Malonno, anch'essa interessata da immobili produttivi.

Ha quindi determinato i valori medi e canoni medi, relativi ad una casistica il più possibile affine a quella dell'immobile in oggetto, anche a ragione di un target di saggi omologhi e comunque tra loro



mediabili in attinenza alla divergenza percentuale assoluta, contenuta nel 5-10%.

In tal caso il Saggio di natura immobiliare, aggiustato è stato determinato nella misura del 5,84 %.

Per lo stesso fine ha poi indagato, in rete, i principali Istituti Bancari, scaricando i fogli informativi relativi ai Mutui Ipotecari nell'acquisizione o la ristrutturazione di immobili a destinazione commerciale e/o produttiva.

Ha scaricato n° 5 differenti prospetti informativi taluni dei quali sono stati scartati, perché non davano l'auspicata divergenza percentuale assoluta, contenuta nel 5-10%.

In tal caso il Saggio del Mutuo, aggiustato è stato determinato nella misura del 6,71 % . .

Detti prospetti forniscono altresì una variegata casistica del rapporto LTV. Ai fini estimativi viene comunque posta un'entità in Autofinanziamento pari a 30%.

Introducendo il tutto nella succitata formulazione si ottiene il Saggio di Capitalizzazione ricercato, pari a $70\% * 6,71\% + (1 - 70\%) * 5,84\% = 0,06449\%$ arrotondato a **6.45%** (I_{LTV})

H/5) Svolgimento del Valore di Trasformazione

Come è stato anticipato il Valore di Trasformazione non è altro che la differenza tra il Valore del Bene Trasformato ed i Costi di Trasformazione, ovvero, il valore dell'immobile mondato dal



fabbricato, nella fattispecie dell'Area in Termini Edificatori, che all'interno del redigendo Rapporto di Valutazione è un dato economico essenziale da impiegare nella stima finale a costo.

Il metodo è già stato preannunciato nell'apposito paragrafo del Capitolo 4, e descritto scientificamente nell'Allegato Valutativo V5, pertanto si provvede all'espletamento dei conteggi.

A ragione dell'impiegando processo di stima, la differenza tra il compendio dei costi ed il succitato valore risultante dall'M.C.A. è il Valore dell'Area in termini Edificatori.

Si passano in rassegna gli elementi di costo utile alla Valutazione per trasformazione

H/5-a) Costo di Costruzione Edile ed Impiantistico unitario

Il Costo di Costruzione edile ed impiantistico viene determinato per via tabellare mediante il Manuale dei Prezzi delle Tipologie Edilizie 2024, edito dalla DEI, redatto con gli Collegi degli Ingegneri e degli Architetti della Provincia di Milano.

Tipologia Edilizia n° E6, Edilizia Industriale, Capannone classe 5000 Copertura a doppia pendenza

Costo al mq. € 376,00, per altezza ml. 4.00.

Tipologia Edilizia n° E7, Edilizia Industriale, Complesso industriale completo

Costo Uffici al mq. € 1.094,00 - Costo Opere Esterne € 126,00 al mq.



Da assumere quale Costo Edile ed Impiantistico del Fabbricato (C_n), ovvero, il più probabile costo delle imprese edili ed impiantistiche nella costruzione dell'ipotetico fabbricato a confronto, nella determinazione del Cost Approach.

Detti variegati costi, moltiplicati per le rispettive superfici, dell'ipotetico Subjet a confronto, già impiegate nell'MCA, determinerà il costo di Costruzione a nuovo pari **€ 1.716.550,00**; da implementare per le ulteriore componenti non prettamente edilizi.

H/5-b) Stp = Spese tecniche e di progettazione

Tra questi costi vengono annoverate le spese tecniche e di progettazione nell'ordine del 5%, tenuto conto dell'effettiva opera di progettazione del compendio in questione, unitamente al resto dell'immobile ad investimento.

H/5-c) ? = Imprevisti

Trattasi degli imprevisti del momento, non valutabili in via preventiva, normalmente nell'ordine del 5 %.

H/5-d) i = Interessi sul capitale anticipato

Tra questa voce vengono contemplati gli interessi che l'imprenditore immobiliare deve sostenere al fine di approvvigionare il cantiere con il denaro necessario alla costruzione dell'ipotetico immobile.



Normalmente la quota interessi è quella derivata per Ammortamento rata capitale impiegato nel costo, al Saggio di Finanziamento già determinato nell'apposito prospetto in del 6,45%. Considerando un periodo di rientro di 1 anno. LTV 70%.

H/5-e) R = Reddito dell'imprenditore immobiliare

Teoricamente la quota del 70% è rappresentata dal capitale emesso da istituti di credito con mutuo finanziario al Saggio del 6,45%, il restante 30% è di competenza all'imprenditore immobiliare, al Saggio del 3,55%, per differenza rispetto ad una Redditività complessiva dell'attività imprenditoriale immobiliare, normalmente pari al 10%. L'imprenditore potrebbe comunque partecipare interamente con denaro proprio introitando l'intera quota interessi del 10%.

H/5-f) Oc = Oneri Concessori

Tra questi costi vengono annoverati gli oneri concessori, previsti dall'Art. 16 del testo unico sull'edilizia, D.P.R. 380/01, commisurato all'incidenza del Costo di Costruzione e degli Oneri di Urbanizzazione.

Nel caso specifico trattandosi di intervento industriale saranno assunti i soli Oneri di Urbanizzazione.

Ciò in attinenza alla Delibera Comunale attualmente in vigore che stabilisce in € 10,20 al mq. la sommatoria tra Urbanizzazione I°, II° e smaltimento rifiuti.



H/5-g) \sum costi + \sum Oc + \sum Of (dicasi Costo a Nuovo)

Dai prospetti di calcolo allegati nel plico valutativo si abbia a riferimento la sommatoria delle diverse voci, per complessivi € **2.109.793,00** quale ($C_t MCA$).

H/5-h) Deprezzamenti

La questione dei deprezzamenti è stata chiaramente affrontata e descritta in maniera scientifica nel plico relativo al metodo di costo deprezzato, Allegato V6, deprezzamenti dunque divisi tra quelli lineari e ha parabola concava o convessa; il tutto nell'ordine di seguito specificato e meglio dettagliato nelle tabelle di calcolo.

Ciò assumendo le diverse epoche costruttive, in ragione della vita trascorsa (t), e anni di vita utile (n), in relazione alla vita ancora prevista (m), la percentuale di deprezzamento è dunque pari al rapporto t/n.

Considerate le ordinarie ipotesi estimative si ritiene opportuno assume un vita utile (n) pari a 50 anni, che è quella dettata dalle NTC/2018.

La vita intermedia (t) viene assunta in 46 quale Entità particolarmente idonea ad assoggettare l'immobile di riferimento ad un forte deprezzamento sia da un punto di vista costruttivo, la Vetusta, ma soprattutto in attinenza all'Obsolescenza Funzionale ed Economica, ciò in relazione al precario contesto di appartenenza più volte riverito nel corso della stima.



In tal caso si attuerà il deprezzamento suggerito all'U.E.E.C., in quanto più attinente alla tipologia industriale.

Detto approccio è già stato utilizzato dal sottoscritto in altre valutazioni con esito positivo del mercato.

I dati economici risultanti dai conteggi del Valore di Trasformazione saranno altresì congeniali e positivamente verificati nel Cost Approach conclusivo.

Il sopra esposto Costo a Nuovo (C_n) viene quindi Deprezzato (C_d) a € **279.758,55**, altrimenti definibile (C_tMCA).

H/6) Valore di Trasformazione – risultato finale

La differenza tra il Valore dei Bene Trasformato , pari a € 626.281,25 quale (V_iMCA) e la sommatoria dei Costi di Trasformazione, in tal caso Deprezzati (C_d), pari a € 279.758,55 deriva il Valore di Trasformazione (V_t), pari a € **346.522,70** in tal caso Corrispondente al Valore dell'Area in termini Edificatori (V_a). Unitariamente pari a € **107,87**, per mq. di superficie costruita, o costruibile nell'ambito del Surplus Edificatorio,

H/7) Valore dell'Area – Rapporto Complementare

Stante l'enunciata metodologia del Rapporto Complementare (R_c), per la cui disquisizione si rimanda all'allegato valutativo V7, si provvede alla correlazione tra il Valore dell'Area il Costo di Costruzione, di cui al paragrafo precedente, attraverso la formulazione:



$$(V_a) = \frac{\sum \text{Costi} \cdot (R_c)}{(1 - (R_c))}$$

L'entità del Rapporto Complementare (R_c) sarà assunta in modo che il Valore dell'Area (V_a), sia pari alla Differenza tra Valore dell'Immobile ($V_i MCA$) e i relativi Costi di Trasformazione ($C_t MCA$).

L'entità (R_c) pari a **14,1074 %** è quella che conduce ad un Valore dell'Area in termini edificatoria a € 346.522,21.

Detta Entità è in linea con quelle di analoghe località deprezzate, come quella caratterizzate il contesto in valutazione.

H/8) Svolgimento del Cost Approach

È già stato anticipato che il Valore a Costo non è altro che la sommatoria tra il Costo di Costruzione dell'estimando Immobile, in tal caso deprezzato ($C_n - (1 + D\%)$) - non essendo uno stabile nuovo - e il Valore dell'Area in termini ed Edificatori (V_a)

Seguendo la procedura di Cost Approach già impiegata nei conteggi del Valore di Trasformazione, si provvede alla determinazione dell'entità incognita.

Tutte le voci narrate ai paragrafi E/5-b+c+d+e+f) rimarranno invariate.

Varierà invece il costo iniziale edile ed impiantistico rispetto a quello del Capannone - Subjet all'M.C.A., di cui al paragrafo E/5-a).



Oltre alle date di deprezzamento, in tal caso aggiornate alla situazione del valutando immobile.

Ai fini del Valore dell'Area sarà impiegata l'entità unitaria di cui al paragrafo H/6).

H/8-a) Costo di Costruzione Edile ed Impiantistico unitario

Anche in questo caso il Costo di Costruzione edile ed impiantistico viene determinato per via tabellare mediante il Manuale dei Prezzi delle Tipologie Edilizie 2024, edito dalla DEI, redatto con gli Collegi degli Ingegneri e degli Architetti della Provincia di Milano.

Sarà assunta la tipologia residenziale, perché più caratteristica al fabbricato già in essere, quindi la Tipologia Edilizia n° E2, Edilizia residenziale di tipo medio e di pregio, Edificio Unifamiliare Costo al mq. € 1.329,00.

Costo che in fase di redazione della tabella Excel sarà diviso nella componente strutturale, in quella delle finiture e degli impianti, ciò sia a ragione della diversa tipologia delle variegate porzioni del fabbricato esistente che per le diverse date di deprezzamento.

Il costo dello strutturale risulterà pari a € 634,46, le finiture pari a € 506,08, gli impianti pari a € 188,45. Con i medesimi dati tabellari sarà altresì determinato il costo della superficie a Deposito in sito pari a € 709,15 e dei Balconi pari a mq. 165,24.



H/8-b) \sum costi + \sum Oc + \sum Of (dicasi Costo a Nuovo)

Moltiplicando le succitate entità di costo unitario per le superfici rilevate in sito si determinerà il costo complessivo a nuovo pari a € **544.214,47**.

A sua volta maggiorato delle percentuali inerenti gli imprevisti, le spese tecniche e progettazione, gli oneri finanziari e concessori che eleveranno il costo a € **682.591,53**; definibile Costo a Nuovo (C_n).

Del quale € 74.136,14 rappresenta l'entità degli impianti, da scindere ai fini delle diverse epoche costruttive e di deprezzamento.

H/8-c) Deprezzamenti

La questione dei deprezzamenti è stata chiaramente affrontata e descritta in maniera scientifica nel plico relativo al metodo di costo deprezzato, Allegato V6, deprezzamenti dunque divisi tra quelli lineari e ha parabola concava o convessa; il tutto nell'ordine di seguito specificato e meglio dettagliato nelle tabelle di calcolo.

Ciò assumendo le diverse epoche costruttive, in ragione della vita trascorsa (t), e anni di vita utile (n), in relazione alla vita ancora prevista (m), la percentuale di deprezzamento è dunque pari al rapporto t/n.

La vita intermedia (t) è chiaramente desumibile dagli elaborati progettuali e abilitativi dalla quale si deduce che la situazione originaria ha 56 anni, rispetto alla fine lavori dichiarata. Mentre gli



interventi recenti di ammodernamento del sottotetto sono riconducibili al 2009 pertanto hanno 15 anni. Infine si assume un'entità di 35 anni per gli ulteriori locali, ai P. 1 e 2, riconducibili all'origine ma leggermente ammodernati.

La vita utile (n) sarà posta pari a 85 anni, ciò al fine di garantire ancora un lasso di tempo coerente con la situazione di fatto in essere.

Medesima considerazione per gli impianti, però con vita utile (n) pari a 50 anni, rispetto alla vita intermedia all'attualità (t) 50 anni, dunque considerati a metà ciclo.

Per questi ultimi si attuerà il deprezzamento suggerito all'U.E.E.C., in quanto più attinente alla tipologia industriale.

Il sopra esposto Costo a Nuovo (C_n) viene quindi Deprezzato (C_d) a **€ 416.096,64,00**.

H/9) Valore dell'Area

Il Valore dell'Area in termini Edificatori (V_a) è quello già determinato attraverso il procedimento del Valore di Trasformazione, al paragrafo H/6), unitariamente pari a € 107,87 per mq. di superficie costruita, o costruibile nell'ambito del Surplus Edificatorio,

H/10) Valore di Costo – risultato finale del Cost Approach

Sommando il valore di Costo Deprezzato (C_d) a € 416.096,64 al Valore dell'Area (V_a) pari a **€ 52.101,21** si determina il Valore



delle U.I., di cui ai sub. 5 e 3 del mappale 90, rispettivamente pari a € 83.120,84 e € 385.077,01, per complessivi € 468.197,85, quale Valore dell'Immobile (V_i).

H/11) Valore finale del Compendio in valutazione

E' già stato ampiamente relazione che il compendio in valutazione è composto dal fabbricato appena valutato e dal Surplus Edificatorio determinato al paragrafo E/g), per differenza tra la capacità insediabile sul lotto e quanto già realizzato in attinenza al fabbricato attuale.

L'entità del Surplus è pari a mq. 717.00, che moltiplicati per l'entità unitaria pari a € 107,87 determina un Valore di Surplus Edificatorio pari a **€ 77.342,79** ($V_{Surplus}$).

L'entità complessiva dell'Area, compresa quella già utilizzata per il fabbricato sarebbe pari a € 107,87 x mq. 1.200,00 = € 129.444,00; divisa nella due entità già suesposte pari a € 52.101,21 + € 77.342,79.

Sommando il Valore dei Surplus pari a € 77.342,79 ($V_{Surplus}$) al Valore dell'Immobile (V_i) pari a € 468.197,85; si determina il Valore Complessivo del Compendio pari a **€ 545.540,64**.



H/12) Deprezamenti di Due Diligence

In Due Diligence sono già state sollevate le questioni di difformità edilizia, per le quali è opportuno provvedere alla Stima dei costi di Messa in Pristino, Sanatoria e/o Conformazione.

H/12-a) Ricognizione e Sanatoria in attinenza al fabbricato ed esterno

Ai paragrafi E/c-1), E/c-2), E/c-3), ed E/c-4), sono state narrate delle incongruità tra anomali titoli edilizi e lo stato in essere, sia del fabbricato principale che dell'esterno sulla corte pertinenziale.

È stata pertanto auspicata la completa ricognizione del fabbricato e dell'esterno, quindi il conseguimento di un titolo a Conformazione – Sanatoria, dunque onnicomprensivo, con oneri e costi per cui si sta relazionando ad esito negativo della Due Diligence.

L'Art. 36 del D.P.R. 380/01, testo unico sull'edilizia, sancisce che qualora l'intervento sia stato eseguito in assenza di PdC, ovvero, in difformità dello stesso, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. La così detta Doppia Conformità.

Al momento di presentazione della domanda gli interventi segnalati risultano essere conformi sia stante il vigente P.G.T. che riserva un



consistente surplus edificatorio, sia alla stregua delle opere esterne accessorie che non costituiscono superfici e/o volumetria.

Al momento di esecuzione dell'abuso nella fattispecie della costruzione originaria che potrebbe essere ante '67, comunque non contrapposta dai successivi interventi autorizzativi del 2001-07-09.

Il comma 2 del medesimo Art. 36 prevede la corresponsione, a titolo di oblazione per abuso edilizio, un entità pari al doppio degli oneri concessori, ex art. 16.

Il tal caso applicabili per il Piano Terra, in tal ordine:

Oneri di Urbanizzazione € 10,20 /mq. x mq. (64+15) = € 805,80,

Costo di Costruzione € 492,46 x 1.25 = € 615.57 x mq. 65.00 = € 40.012,05 all'8% = € 3.200,96.

Soprastanti balconi al P. Primo, oltre ai nuovi al P. Sottotetto:

Costo di Costruzione € 492,46 x 1.25 = € 615.57 x mq. (64+15+3+1.5) al 60% = mq 50.10 = 30.840,06 all'8% = € 2.467,20

Altresì applicabili per il Piano Sottotetto, in tal ordine:

Oneri di Urbanizzazione € 10,20 /mq. x mq. 103 = € 1.050,60,

Costo di Costruzione € 492,46 x 1.25 = € 615.57 x mq. 95.00 = € 58.479,15 all'8% = € 4.678,33.

In doppia entità 2x(805,80+3.200,9+2.467,20+1,050,60+
+4.678,33)= € 24.405,78



Per le opere esterne può essere applicato il comma 2 dell'Art. 37 del T.U.E. , che prevede la corresponsione di una sanzione pecuniaria da € 516,00 a € 10.329,00, in tal caso vista l'entità degli interventi si ritiene adeguata un entità media fra i suddetti importi pari a $10.329 / 2 =$ **€ 5.164,50.**

Alle suddette entità va poi aggiunto il costo del professionista tecnico per l'attività di rilievo e ricognizione, nonché per la predisposizione e presentazione della pratica edilizia, valutata in **€ 10.000,00** onnicomprensiva delle accessorie di legge.

Per gli interventi che ricadono nella fascia dei ml. 150 dal Fiume Oglio e Torrente Allione va poi ponderata la necessità della pratica di Svincolo Ambientale. A tal proposito si precisa che l'Art. 167 del D.Lgs. 42/04, quale T.U. sui beni ambientale, paesaggistici e culturali, stabilisce la messa in pristino degli interventi realizzati in carenza di autorizzazione ambientale. Fatto salvo il comma 4° che prevede la verifica della compatibilità ambientale per gli interventi che non abbiano determinato superficie e volumi.

Per quanto riguarda il fabbricato principale questo può essere ritenuto precedente dall'entrata in vigore del D.Lgs 42 del 2004, e comunque, come dimostra il SIBA, è ubicato al di fuori dalla zona ambientale.

Le opere sulla corte, nella fascia dei ml. 150, non costituiscono di certo incremento di superficie e volumi, e potrebbero essere



ipotizzate antecedenti al 2004; quale data di entrata in vigore del T.U. ambientale. Su tale data non si hanno però riferimenti certi.

In conseguenza - anche in relazione agli orientamenti della Soprintendenza dei Beni Culturali e Paesaggistici, deputata a valutare detti interventi in Vincolo Ambientale - si ritiene prudentiale prevedere una somma almeno pari a **€ 10.000,00**, da considerare quale danno ambientale, all'esito negativo del previsto Titolo Ambientale, a Sanatoria, o meglio, a Compatibilità Ambientale. La sommatoria tra Oneri a Sanatoria-Conformazione, Spese Tecniche e Compatibilità Ambientale assomma ad **€ 49.570,16**.

H/12-b) Messa in pristino con demolizione delle tettoie

Al paragrafo E/c-3) è stata narrata la presenza di tettoie ubicate sul perimetro del fabbricato principale, in stato precario sia da un punto di vista estetico-ambientale che strutturale, che a tal ragione sono da demolire, per effettiva impossibilità di regolarizzazione.

Il sottoscritto, in simile vertenza, ha appena seguito i lavori di demolizione di analoghe precarie strutture, con costi, rapportabili e proporzionati alla situazione di cui trattasi, pari a **€ 8.000,00**, a dedurre dal valore del compendio incondizionato, come sopra determinato.

La demolizione di dette strutture dove essere accompagnata da pratica edilizia per demolizione, che può essere unitaria a quella di cui al paragrafo precedente. Gli elaborati in questione dovrebbero



contenere gli interventi regolari, quelli soggetti a sanatoria, e i presenti da demolire.

H/13) VALORE ONNICOMPRESIVO - Valore finale preteso dal Quesito Estimativo

Deducendo dal Valore Complessivo del Compendio pari a € 545.540,64; l'entità negativa della Due Diligence, pari a € 49.570,16+ € 8.000,00, si determina il valore complessivo del compendio pari a **€ 487.970,48; quale valore incognito del quesito estimativo**

Valore così divisibile, alle necessità:

All'U.I. sub. 5 P.T. (Deposito) € 72.900,20

All'U.I. sub. 3 P.1-2-3 (Uffici) € 337.727,48

Surplus edificatorio € 77.342,79.

I) RIDUZIONE ALLA QUOTA DELL'ESECUTATA

Nessuna riduzione, titolarità in capo alla piena proprietà.

L) Valore Locativo

Stando alle risultanze di Due Diligence non sarebbe necessaria la determinazione del Valore Locativo, in quanto non esistono contratti di locazione da opporre alla procedura, per i quali sia opportuna la verifica del Canone. Ciò nonostante, *per facilitare le operazioni di Custodia*, essendo in possesso dei dati economici necessari, *si procede alla determinazione del Valore Locativo.*



Si precisa che anche detto Valore andrebbe ricercato nel mercato, attraverso altrettanta comparazione diretta degli immobili, però dati in locazione, mediante la procedura I.C.A., acronimo corrispondente all'M.C.A., però rivolto al mondo dell'Income, ovvero, del Reddito.

Durante le operazioni estimative è risultato assai ostico il raggiungimento del Valore di Mercato, per evidente latenza dello stesso, quindi altrettanto inesistente è il mondo del Reddito, degli immobili di natura produttiva, nel comparto. E' dunque impensabile lo svolgimento di un'attinente e seria valutazione I.C.A. .

Di conseguenza il Valore Locativo, in tal contesto, sarà semplicemente dato dalla correlazione tra i valori di mercato sopra determinati e il saggio di capitalizzazione di cui al paragrafo H/4, di cui al metodo così detto LTV.

All'U.I. sub. 5 P.T. (Deposito) **€ 4.702,06;**

All'U.I. sub. 3 P.1-2-3 (Uffici) **€ 21.783,42.**



M) CONCLUSIONI

Oggi 08/04/2024 il sottoscritto Geom. Aleandro Bottichio certo di aver correttamente risposto ai quesiti, con l'unico scopo di accertare la verità, nei tempi assegnati, conclude la relazione peritale integrandola con i sotto elencati allegati.

M/1) DICHIARAZIONI

In adempimento alle indicazioni di norma contenute negli standard valutativi e professionali adottati il sottoscritto tecnico **DICHIARA** :

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- Di non aver agito in conflitto di interesse;
- Di non aver utilizzato o fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza obiettività e imparzialità;
- Di essere a conoscenza che la presente può essere sottoposta a riesame da parte di Enti e/o colleghi terzi;
- 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;



- In possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Ha pertanto capacità tecnico economica e professionale in merito;
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo al mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- Ha ispezionato di persona la proprietà sia al suo interno che al suo esterno;
- Ha compiuto accurate indagini di Due Diligenze e Pregiudizievoli sull'immobile, con l'unico scopo di far emergere eventuali caratteristiche penalizzanti e/o valorizzati l'immobile;
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel documento, ha fornito assistenza professionale nella stesura della presente.
- Di aver adottato gli Standard valutativi e professionali enunciati al successivo paragrafo, ovvero, rappresentati nell'allegato in calce alla presente, parte integrante.
- Di poter garantire la presente valutazione con le coperture assicurative enunciate la successivo paragrafo, ovvero, rappresentate nell'allegato in calce alla presente, parte integrante.



M/2) STANDARD ASSUNTI dal professionista

- Allegato **V1 Standard di qualificazione tecnico valutatore**
– **coperture assicurative** composto da n° 6 pagine.

M/3) COPERTURE ASSICURATIVE A GARANZIA

- Allegato **V1 Standard di qualificazione tecnico valutatore**
– **coperture assicurative** composto da n° 6 pagine.

M/4) Elenco ALLEGATI:

M/4-a) ALLEGATI DI VALUTAZIONE

- **Conteggi - Documenti – Allegati di Valutazione – Tabelle Excel (PLICO VALUTATIVO):**
 - **RICERCA DATI ECONOMICI** n° 41 pagine.
 - **CONTEGGI TABELLE Excel** n° 16 pagine.
- Allegato **V2 Approccio Scientifico – Valutazioni Standard**
n° 8 pagine.
- Allegato **V3 Caratterizzazione Comune di Malonno** n° 4
pagine.
- Allegato **V4 Approccio scientifico Metodo M.C.A.**
composto da n° 7 pagine.
- Allegato **V5 Approccio scientifico metodo Valore di
Trasformazione** n° 6 pagine.
- Allegato **V6 Approccio scientifico metodo dei costi Cost
Approach** n° 9 pagine.



- **Allegato V7 Approccio scientifico metodo Rapporto Complementare Valore dell'Area** n° 7 pagine.
- **Allegato V8 Approccio scientifico Saggi di Capitalizzazione LTV** n° 6 pagine.

M/4-b) ALLEGATI DI DUE DILIGENCE

- **CARTOGRAFIA** n° 7 pagine.
- **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** composta da n° 47 Foto distribuite su n° 23 pagine.
- **DOCUMENTAZIONE CATASTALE** n° 29 pagine.
- **DOCUMENTAZIONE TITOLARITA' CONSERVATORIA** n° 39 pagine .
- **STATO OCCUPATO – NON OPPONIBILITA'** 19 pagine.
- **DOCUMENTAZIONE EDILIZIA AUTORIZZATIVA** n° 50 pag.
- **DOCUMENTAZIONE URBANISTICA** n° 16 pagine.
- **COLLAUDI E CERTIFICAZIONI** n° 2 pagine.
- **VISURA CAMERALE** n° 15 pagine.
- **CORRISPONDENZA C.T.U**



VERBALE DI DEPOSITO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Geom. ALENDRO BOTTTICHIO, libero professionista iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Brescia al n° 3788, nonché all'albo dei C.T.U. tenuto dal Tribunale Ordinario di Brescia, n° 94 VII Cat. Dal 03/07/91, con studio professionale a Ossimo in Via Fontanelle n° 15/b; sottoscrivendo telematicamente la qui unità perizia di stima, composta da n° 128 pagine compresa quella per verbale di asseverazione, oltre agli allegati sopra descritti, consapevole sull'importanza del giuramento a tutti gli effetti Civili e Penali : “ Giura di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni che gli sono state affidate, al solo scopo di far conoscere la verità “

Firmato digitalmente mediante Deposito Processo Civile Telematico.



. CONTEGGI - DOCUMENTI - ALLEGATI di

VALUTAZIONE - Tabelle excel ® .

" Plico Valutativo "



. CONTEGGI - DOCUMENTI - ALLEGATI di

VALUTAZIONE - Tabelle excel ® .

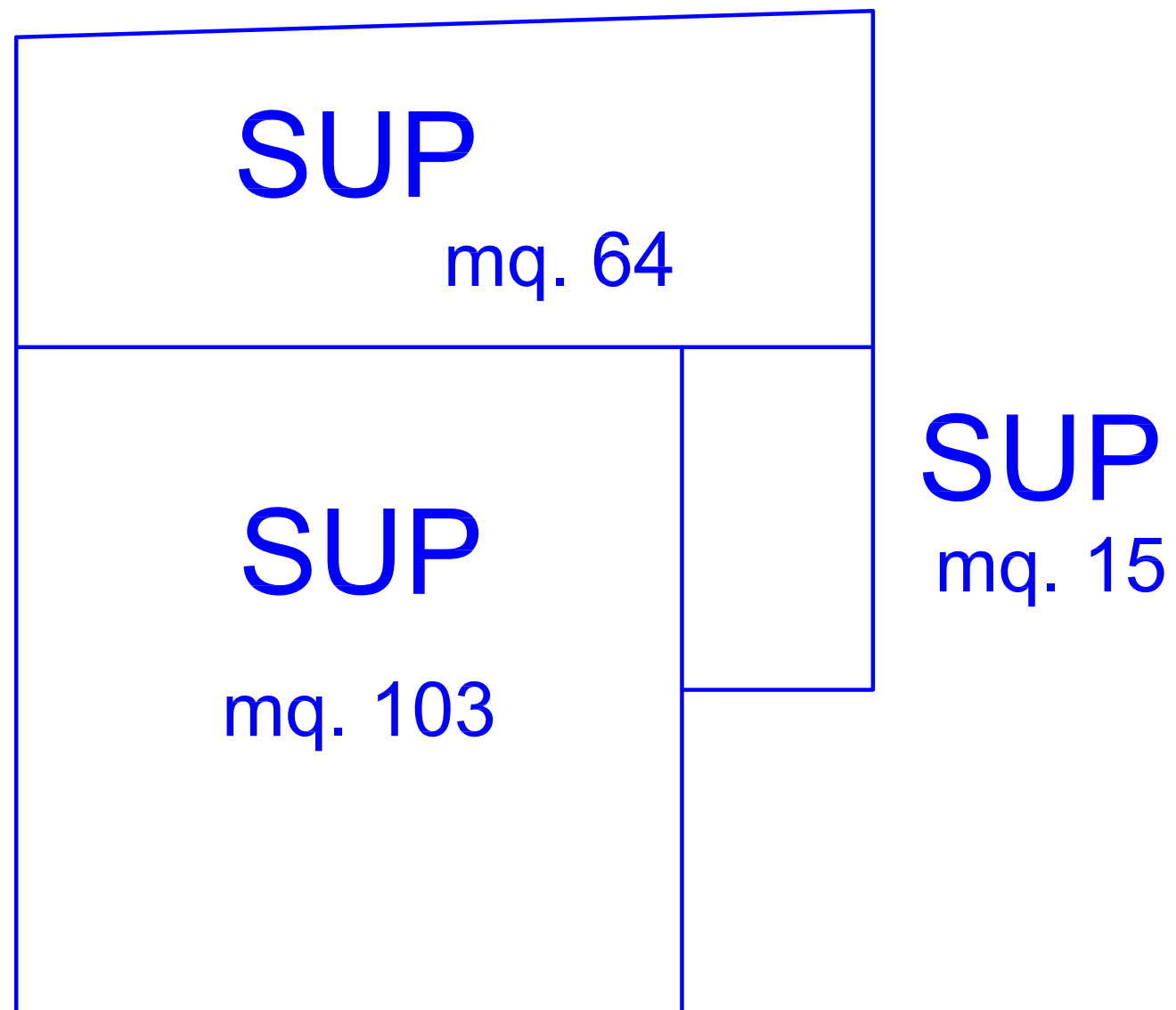
PLICO VALUTATIVO

RICERCA DATI ECONOMICI

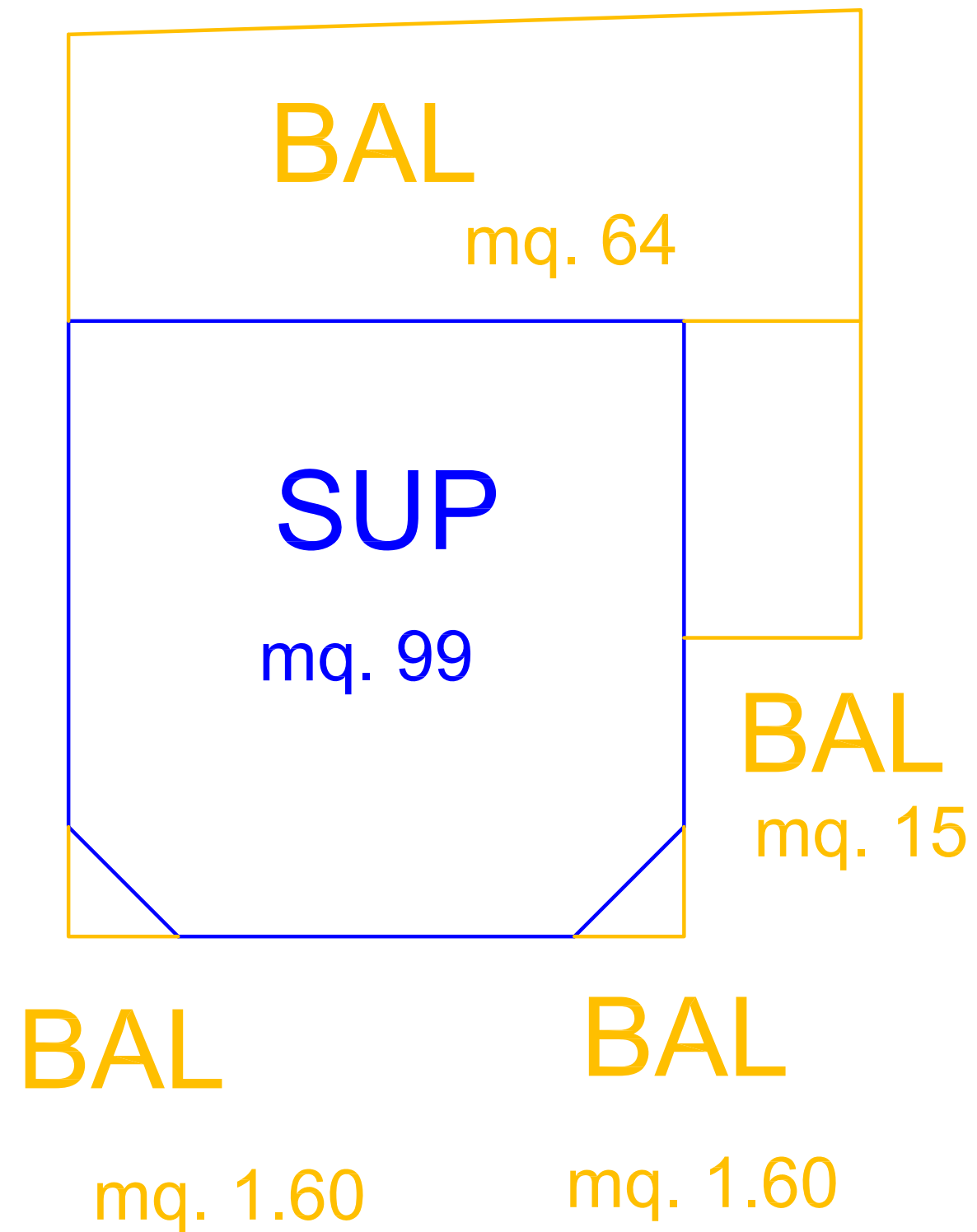


. ELABORATI GRAFICI .





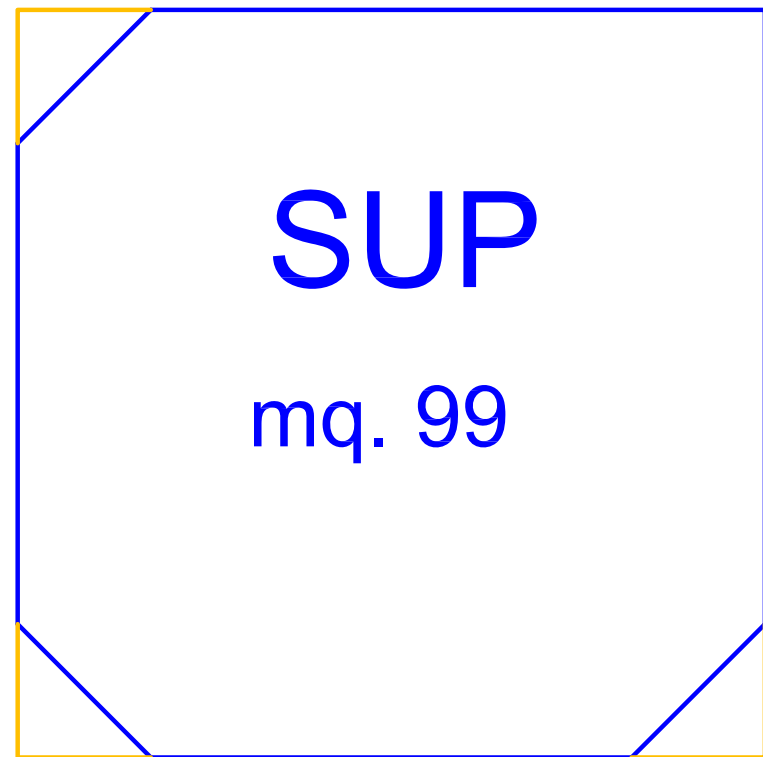
Piano Terra



Piano Primo

BAL

mq. 1.60



BAL

mq. 1.60

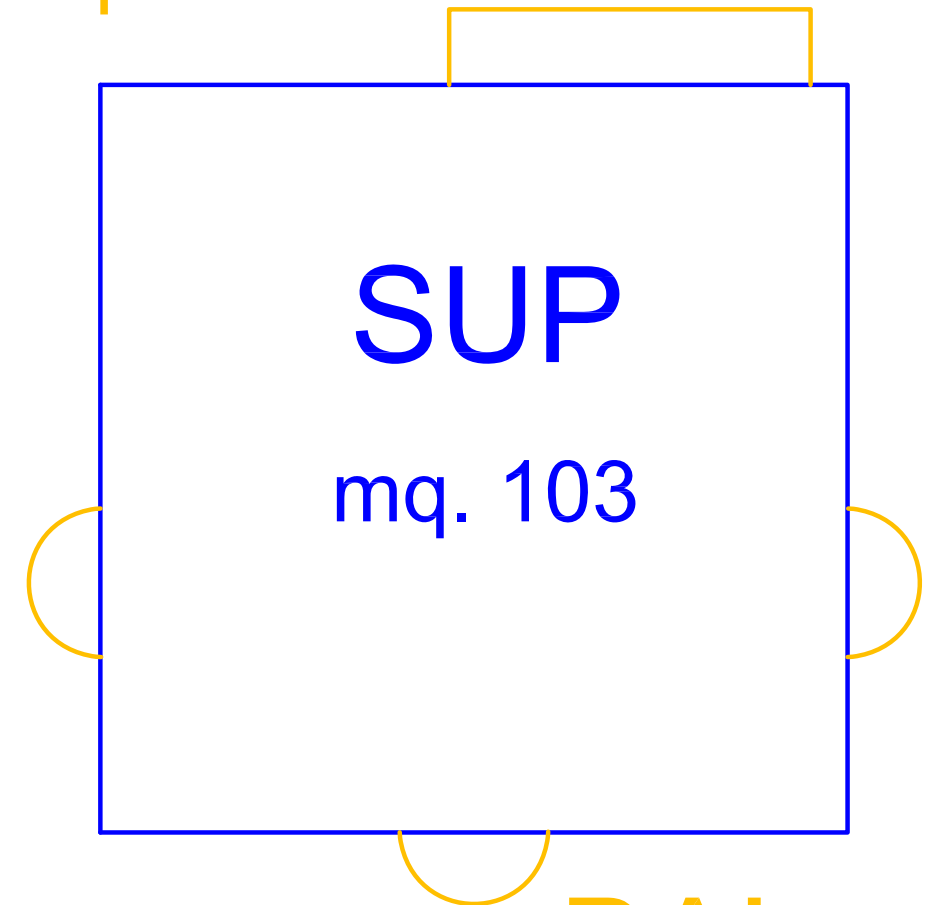
BAL

mq. 1.60

Piano Secondo

BAL

mq. 3.00



BAL

mq. 3x0.50

Piano Sottotetto



Superficie Fondiaria mq. 2000

MI. 5.00 dal confine



. RICERCA COMPARABILI .



MALONNO – Forno D'Allione Fg. 60

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Subalterno	Zona	Partita	Rendita	Indirizzo
<input type="checkbox"/>	NCT/60	112	3			Euro: 735,95	VIA FORNO ALLIONE n. SNC Piano S1-T
<input type="checkbox"/>	NCT/60	90	3			Euro: 1471,90	VIA FORNO ALLIONE n. 16 Piano 1-2 - 3
<input type="checkbox"/>	NCT/60	123	5			Euro: 4534,85	VIA FORNO ALLIONE n. SN Piano S1-T - 1

	Foglio	Particella	Subalterno	Zona	Partita	Rendita	Indirizzo
<input type="checkbox"/>	NCT/60	87	2			Euro: 22,83	VIA FORNO ALLIONE n. 6 Piano S1
<input type="checkbox"/>	NCT/60	87	3			Euro: 25,51	VIA FORNO ALLIONE n. 6 Piano S1
<input type="checkbox"/>	NCT/60	87	4			Euro: 29,54	VIA FORNO ALLIONE n. 6 Piano S1
<input type="checkbox"/>	NCT/60	99	7			Euro: 366,58	VIA FORNO ALLIONE Piano T-1
<input type="checkbox"/>	NCT/60	95	2		1000653	Euro: 78,40	VIA FORNO ALLIONE Piano T
<input type="checkbox"/>	NCT/60	12				Euro: 146,57	LOCALITA' TABU Piano T-S1
<input type="checkbox"/>	NCT/60	11				Euro: 122,71	LOC.TABU' Piano S1-T
<input type="checkbox"/>	NCT/60	92				Euro: 167,85	VIA FORNO ALLIONE n. 21 Piano T-1
<input type="checkbox"/>	NCT/60	112	1			Euro: 561,29	VIA FORNO ALLIONE n. SNC Piano S1-T
<input type="checkbox"/>	NCT/60	112	2			Euro: 145,02	VIA FORNO ALLIONE n. SNC Piano S1-T
<input type="checkbox"/>	NCT/60	112	4			Euro: 610,97	VIA FORNO ALLIONE n. SNC Piano S1-T
<input type="checkbox"/>	NCT/60	90	5			Euro: 225,59	VIA FORNO ALLIONE n. 16 Piano T
<input type="checkbox"/>	NCT/60	242				Euro: 7,95	LOCALITA' TABU' n. SNC Piano S1
<input type="checkbox"/>	NCT/60	243				Euro: 6,82	LOCALITA' MIGNOLA n. SNC Piano T
<input type="checkbox"/>	NCT/60	244				Euro: 7,95	LOCALITA' MIGNOLA n. SNC Piano T
<input type="checkbox"/>	NCT/60	246				Euro: 102,26	LOCALITA' MIGNOLA n. SNC Piano T-1 - 2
<input type="checkbox"/>	NCT/60	274	1			Euro: 181,79	VIA FORNO ALLIONE n. SNC Piano S1-T
<input type="checkbox"/>	NCT/60	111	16			Euro: 61,77	VIA FORNO ALLIONE n. 8 Piano S1
<input type="checkbox"/>	NCT/60	111	22			Euro: 154,42	VIA FORNO ALLIONE n. 8 Piano 2
<input type="checkbox"/>	NCT/60	111	23			Euro: 147,71	VIA FORNO ALLIONE n. 8 Piano 2

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Subalterno	Zona	Partita	Rendita	Indirizzo
<input type="checkbox"/>	NCT/60	116	501			Euro: 28200,00	VIA FORNO ALLIONE n. 2 Piano S1-T - 1-2
<input type="checkbox"/>	NCT/60	116	502			Euro: 12600,00	VIA FORNO ALLIONE n. 2 Piano S1-T



MALONNO Fg. 16

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Subalterno	Zona	Partita	Rendita	Indirizzo
<input type="checkbox"/>	NCT/16	135	3		0000621	Euro: 441,57	STRADA STATALE 42 n. SNC Piano T
<input type="checkbox"/>	NCT/16	135	4		0000621	Euro: 1103,93	STRADA STATALE 42 n. SNC Piano T-1
<input type="checkbox"/>	NCT/16	411	3			Euro: 809,55	VIALE DELL'INDUSTRIA n. 27 Edificio 6 Piano T
<input type="checkbox"/>	NCT/16	360	3			Euro: 1324,71	VIALE DELL'INDUSTRIA n. 29 Piano T-1

A/10

	Foglio	Particella	Subalterno	Zona	Partita	Rendita	Indirizzo
<input type="checkbox"/>	NCT/16	135	1		0000621	Euro: 639,69	STRADA STATALE 42 n. SNC Piano T
<input type="checkbox"/>	NCT/16	135	2		0000621	Euro: 527,20	STRADA STATALE 42 n. SNC Piano T
<input type="checkbox"/>	NCT/16	411	2		0050006	Euro: 401,08	VIALE DELL'INDUSTRIA n. 27 Edificio 6 Piano T
<input type="checkbox"/>	NCT/16	546				Euro: 140,99	VIA FONTANE Piano S1-T
<input type="checkbox"/>	NCT/16	542	1			Euro: 87,28	VIA FONTANE n. SNC Piano S1
<input type="checkbox"/>	NCT/16	557				Euro: 282,92	VIA MIRAVALLE Piano S1-T
<input type="checkbox"/>	NCT/16	108				Euro: 113,62	VIA MIRAVALLE Piano T-1
<input type="checkbox"/>	NCT/16	120				Euro: 38,63	VIA MIRAVALLE Piano S1-T - 1
<input type="checkbox"/>	NCT/16	121				Euro: 135,21	VIA MIRAVALLE Piano S1-T
<input type="checkbox"/>	NCT/16	109				Euro: 106,80	VIA MIRAVALLE n. SNC Piano S1-T
<input type="checkbox"/>	NCT/16	71				Euro: 120,44	VIA MIRAVALLE n. SNC Piano S1-T
<input type="checkbox"/>	NCT/16	61	1			Euro: 132,94	LOCALITA' RONCO INFERIORE Piano S1-T - 1
<input type="checkbox"/>	NCT/16	110	2			Euro: 244,29	VIA MIRAVALLE Piano S1-T
<input type="checkbox"/>	NCT/16	410	11			Euro: 299,96	VIALE DELL'INDUSTRIA n. 25 Piano T
<input type="checkbox"/>	NCT/16	110	1			Euro: 53,40	VIA MIRAVALLE Piano S1-T
<input type="checkbox"/>	NCT/16	49				Euro: 178,38	VIA FONTANE n. SNC Piano T-1
<input type="checkbox"/>	NCT/16	392	5			Euro: 267,01	VIALE DELL'INDUSTRIA n. 23 Piano T
<input type="checkbox"/>	NCT/16	392	6			Euro: 213,50	VIALE DELL'INDUSTRIA n. 23 Piano T
<input type="checkbox"/>	NCT/16	406	6			Euro: 275,27	VIALE DELL'INDUSTRIA n. 19 Piano T
<input type="checkbox"/>	NCT/16	191				Euro: 20,45	VIA MIRAVALLE n. SNC Piano T

<input type="checkbox"/>	NCT/16	191				Euro: 20,45	VIA MIRAVALLE n. SNC Piano T
<input type="checkbox"/>	NCT/16	407	5			Euro: 221,56	VIALE DELL'INDUSTRIA n. 21 Piano S1-T - 1
<input type="checkbox"/>	NCT/16	407	13			Euro: 220,22	VIALE DELL'INDUSTRIA n. 21 Piano T
<input type="checkbox"/>	NCT/16	407	14			Euro: 378,67	VIALE DELL'INDUSTRIA n. 21 Piano T-1
<input type="checkbox"/>	NCT/16	122	3			Euro: 71,58	VIA FROSSENA n. 5 Piano S1-T
<input type="checkbox"/>	NCT/16	122	4			Euro: 70,45	VIA FROSSENA n. 5 Piano 1

C/2

	Foglio	Particella	Subalterno	Zona	Partita	Rendita	Indirizzo
<input type="checkbox"/>	NCT/16	716				Euro: 64,00	VIALE DELL'INDUSTRIA n. SNC Piano T
<input type="checkbox"/>	NCT/16	31	12			Euro: 78,00	VIALE DELL'INDUSTRIA n. 35 Piano T

D1 Opifici



BERZO DEMO - Forno D'Allione Fg. 33

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Subalterno	Zona	Partita	Rendita	Indirizzo
<input type="checkbox"/>	NCT/33	139	3			Euro: 197,54	VIA NAZIONALE n. 21 Piano T

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Subalterno	Zona	Partita	Rendita	Indirizzo
<input type="checkbox"/>	NCT/33	87	8			Euro: 10856,00	LOCALITA' FORNO ALLIONE Piano T
<input type="checkbox"/>	NCT/33	348				Euro: 14749,80	LOCALITA' FORNO ALLIONE Piano S1 - T-1
<input type="checkbox"/>	NCT/33	19	11			Euro: 13200,00	LOCALITA' FORNO ALLIONE n. SNC Piano T-1
<input type="checkbox"/>	NCT/33	19	12			Euro: 30300,00	LOCALITA' FORNO ALLIONE n. SNC Piano T-1
<input type="checkbox"/>	NCT/33	51	11			Euro: 21230,00	LOCALITA' FORNO ALLIONE n. SNC Piano T-1
<input type="checkbox"/>	NCT/33	87	9			Euro: 20733,72	LOCALITA' FORNO ALLIONE n. SNC Piano T
<input type="checkbox"/>	NCT/33	211				Euro: 10263,00	LOCALITA' FORNO ALLIONE n. CM Piano T-1
<input type="checkbox"/>	NCT/33	51	12			Euro: 89412,00	LOCALITA' FORNO ALLIONE n. CM Piano S1-T - 1
<input type="checkbox"/>	NCT/33	183				Euro: 3674,00	VIA NAZIONALE n. 17 Piano T
<input type="checkbox"/>	NCT/33	388				Euro: 5950,00	LOCALITA' FORNO ALLIONE n. SNC Piano T
<input type="checkbox"/>	NCT/33	19	14			Euro: 7420,00	LOCALITA' FORNO ALLIONE n. SNC Piano T-1
<input type="checkbox"/>	NCT/33	19	15			Euro: 1658,92	LOCALITA' FORNO ALLIONE n. SNC Piano T
<input type="checkbox"/>	NCT/33	262	3			Euro: 17800,00	LOCALITA' FORNO ALLIONE n. SNC Piano T-1
<input type="checkbox"/>	NCT/33	262	4			Euro: 9300,00	LOCALITA' FORNO ALLIONE n. SNC Piano T



Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Subalterno	Zona	Partita	Rendita	Indirizzo
<input type="checkbox"/>	NCT/33	81				Euro: 51,13	LOCALITA' FORNO ALLIONE Piano T
<input type="checkbox"/>	NCT/33	82				Euro: 36,88	LOCALITA' FORNO ALLIONE Piano T
<input type="checkbox"/>	NCT/33	140	2			Euro: 486,50	VIA NAZIONALE n. SNC Piano T
<input type="checkbox"/>	NCT/33	140	3			Euro: 303,68	VIA NAZIONALE n. SNC Piano T
<input type="checkbox"/>	NCT/33	140	4			Euro: 353,26	VIA NAZIONALE n. SNC Piano T
<input type="checkbox"/>	NCT/33	83	7			Euro: 206,07	LOCALITA' FORNO ALLIONE Piano 2-S1
<input type="checkbox"/>	NCT/33	31	3			Euro: 83,51	LOCALITA' FORNO ALLIONE Piano T
<input type="checkbox"/>	NCT/33	32	1			Euro: 66,16	LOCALITA' FORNO ALLIONE n. 11 Piano T
<input type="checkbox"/>	NCT/33	347				Euro: 123,64	STRADA DELLA POIA Piano T-1
<input type="checkbox"/>	NCT/33	116				Euro: 105,20	LOCALITA' GLERE n. SNC Piano T-1 - 2
<input type="checkbox"/>	NCT/33	19	13			Euro: 600,38	LOCALITA' FORNO ALLIONE n. SNC Piano T
<input type="checkbox"/>	NCT/33	253				Euro: 256,94	LOCALITA' FORNO ALLIONE n. SNC Piano T

	Foglio	Particella	Subalterno	Zona	Partita	Rendita	Indirizzo
<input type="checkbox"/>	NCT/33	262	2			Euro: 82,63	LOCALITA' FORNO ALLIONE n. SNC Piano T
<input type="checkbox"/>	NCT/33	137	1			Euro: 7994,75	VIA MENDOLA Piano S1-T - 1
<input type="checkbox"/>	NCT/33	137	2			Euro: 113,62	VIA MENDOLA Piano T
<input type="checkbox"/>	NCT/33	192				Euro: 138,00	LOCALITA' FORNO ALLIONE n. SNC Piano T
<input type="checkbox"/>	NCT/33	51	8			Euro: 44,00	LOCALITA' FORNO ALLIONE Piano 1
<input type="checkbox"/>	NCT/33	314				Euro: 50,00	LOCALITA' FORNO ALLIONE Piano T
<input type="checkbox"/>	NCT/33	336				Euro: 48,00	LOCALITA' FORNO ALLIONE Piano T
<input type="checkbox"/>	NCT/33	339				Euro: 48,00	LOCALITA' FORNO ALLIONE Piano T
<input type="checkbox"/>	NCT/33	23	4			Euro: 82,00	LOCALITA' FORNO ALLIONE n. SNC Piano T
<input type="checkbox"/>	NCT/33	79	2			Euro: 170,00	LOCALITA' FORNO ALLIONE n. SNC Piano T
<input type="checkbox"/>	NCT/33	74				Euro: 24200,00	LOCALITA' FORNO ALLIONE n. SNC Piano S1 - T-1
	NCT/33	79	3			Euro: 24200,00	LOCALITA' FORNO ALLIONE n. SNC Piano S1 - T-1
	NCT/33	170				Euro: 24200,00	LOCALITA' FORNO ALLIONE n. SNC Piano S1 - T-1
<input type="checkbox"/>	NCT/33	79	4			Euro: 62,00	LOCALITA' FORNO ALLIONE n. SNC Piano T
<input type="checkbox"/>	NCT/33	79	5			Euro: 26,00	LOCALITA' FORNO ALLIONE n. SNC Piano T
<input type="checkbox"/>	NCT/33	79	6			Euro: 3150,00	LOCALITA' FORNO ALLIONE n. SNC Piano T
<input type="checkbox"/>	NCT/33	389				Euro: 7930,00	STRADA COMUNALE DI GLERE n. SNC Piano S2 - T-S1
<input type="checkbox"/>	NCT/33	410				Euro: 28,00	LOCALITA' FORNO ALLIONE n. SNC Piano T



RIEPILOGO CONSULTAZIONI

Tutti gli utenti

Convenzione: BOTTICCHIO ALEANDRO (CONSULTAZIONI - PROFILO B)

Tutte le operazioni effettate il : 08/03/2024

Ispezione ipotecaria numero T254439 - BRENO - BTTLDR68H07G179D

	tariffa euro	quantita	totale euro
Foglio: 60	6,30	1	6,30
Foglio: 60	6,30	1	6,30
Elenco note Comune: MALONNO Prov: BS Foglio: 60	3,15	0	0,00
Elenco note Comune: MALONNO Prov: BS Foglio: 60	3,15	0	0,00
		Totale	12,60

Ispezione ipotecaria numero T259374 - BRENO - BTTLDR68H07G179D

	tariffa euro	quantita	totale euro
Foglio: 33	6,30	1	6,30
Elenco note Comune: BERZO DEMO Prov: BS Foglio: 33	3,15	0	0,00
Trascrizione Reg.Part.4058 Anno:2021 - TITOLO	7,20	1	7,20
Trascrizione Reg.Part.5027 Anno:2021 - TITOLO	7,20	1	7,20
Trascrizione Reg.Part.7326 Anno:2021 - TITOLO	7,20	1	7,20
		Totale	27,90

Totale generale 40,50

Direzione Provinciale di BRESCIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di BRENO

Data 08/03/2024 Ora 16:11:32
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T254439 del 08/03/2024

per immobile

Richiedente BTTLDR

Dati della richiesta

Immobile : Comune di MALONNO (BS)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 60
Periodo da ispezionare: dal 08/03/2020 al 08/03/2024
Tipo di formalità: Trascrizioni

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 07/08/1998 al 08/03/2024

Immobili individuati

- | | | | | |
|-----|---|--|--|-----------------|
| 1. | Comune di MALONNO (BS) Catasto Fabbricati | | | |
| | Sezione urbana - Foglio 0060 Particella 00090 | | | Subalterno 0003 |
| 2. | Comune di MALONNO (BS) Catasto Fabbricati | | | |
| | Sezione urbana - Foglio 0060 Particella 00090 | | | Subalterno 0005 |
| 3. | Comune di MALONNO (BS) Catasto Fabbricati | | | |
| | Sezione urbana NCT Foglio 0060 Particella 00090 | | | Subalterno 0003 |
| 4. | Comune di MALONNO (BS) Catasto Fabbricati | | | |
| | Sezione urbana NCT Foglio 0060 Particella 00090 | | | Subalterno 0005 |
| 5. | Comune di MALONNO (BS) Catasto Fabbricati | | | |
| | Sezione urbana NCT Foglio 0060 Particella 00095 | | | Subalterno 0002 |
| 6. | Comune di MALONNO (BS) Catasto Fabbricati | | | |
| | Sezione urbana NCT Foglio 0060 Particella 00095 | | | Subalterno 0003 |
| 7. | Comune di MALONNO (BS) Catasto Fabbricati | | | |
| | Sezione urbana NCT Foglio 0060 Particella 00097 | | | Subalterno 0001 |
| 8. | Comune di MALONNO (BS) Catasto Fabbricati | | | |
| | Sezione urbana NCT Foglio 0060 Particella 00097 | | | Subalterno 0002 |
| 9. | Comune di MALONNO (BS) Catasto Fabbricati | | | |
| | Sezione urbana NCT Foglio 0060 Particella 00097 | | | Subalterno 0003 |
| 10. | Comune di MALONNO (BS) Catasto Fabbricati | | | |
| | Sezione urbana NCT Foglio 0060 Particella 00098 | | | Subalterno 0002 |
| 11. | Comune di MALONNO (BS) Catasto Fabbricati | | | |
| | Sezione urbana NCT Foglio 0060 Particella 00218 | | | Subalterno 0001 |
| 12. | Comune di MALONNO (BS) Catasto Fabbricati | | | |
| | Sezione urbana NCT Foglio 0060 Particella 00218 | | | Subalterno 0002 |
| 13. | Comune di MALONNO (BS) Catasto Fabbricati | | | |
| | Sezione urbana NCT Foglio 0060 Particella 00243 | | | Subalterno - |
| 14. | Comune di MALONNO (BS) Catasto Fabbricati | | | |
| | Sezione urbana NCT Foglio 0060 Particella 00244 | | | Subalterno - |



Direzione Provinciale di BRESCIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di BRENO

Data 08/03/2024 Ora 16:11:11
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T254439 del 08/03/2024

per immobile

Richiedente BTTLDR

Dati della richiesta

Immobile : Comune di MALONNO (BS)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 60
Periodo da ispezionare: dal 08/03/2020 al 08/03/2024
Tipo di formalità: Trascrizioni
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 08/03/2020 al 08/03/2024
Formalità : Trascrizioni
Codici atto: T - 112

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 07/08/1998 al 08/03/2024

Elenco immobili

Comune di MALONNO (BS) Catasto Fabbricati				
3.	Sezione urbana NCT	Foglio 0060	Particella 00090	Subalterno 0003
Comune di MALONNO (BS) Catasto Fabbricati				
4.	Sezione urbana NCT	Foglio 0060	Particella 00090	Subalterno 0005
Comune di MALONNO (BS) Catasto Fabbricati				
16.	Sezione urbana NCT	Foglio 0060	Particella 00246	Subalterno -

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

NON SONO STATE REPERITE NOTE PER GLI IMMOBILI SELEZIONATI



Direzione Provinciale di BRESCIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di BRENO

Data 08/03/2024 Ora 16:11:32
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T254439 del 08/03/2024

per immobile

Richiedente BTTLDR

Immobili individuati

- Comune di MALONNO (BS) Catasto Fabbricati
- | | | | | |
|---|--------------------|-------------|------------------|--------------|
| 15. | Sezione urbana NCT | Foglio 0060 | Particella 00245 | Subalterno - |
| Comune di MALONNO (BS) Catasto Fabbricati | | | | |
| 16. | Sezione urbana NCT | Foglio 0060 | Particella 00246 | Subalterno - |
| Comune di MALONNO (BS) Catasto Fabbricati | | | | |
| 17. | Sezione urbana NCT | Foglio 0060 | Particella 00247 | Subalterno - |



Direzione Provinciale di BRESCIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di BRENO

Data 08/03/2024 Ora 16:17:03

Ispezione telematica

Ispezione n. T259374 del 08/03/2024

per titolo telematico
Richiedente BTTLDR

Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale 5178
Registro Particolare 4058

Data di presentazione 19/07/2021

Documento composto da 54 pagine

Firmatario

**Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale
del Notariato Qualified Certification Authority 2019)**

IT

VATIT-80052590587

Organizzazione TINIT-MSTMSM76C08A662D

Firmatario Notaio

Scadenza 08/09/2023



Direzione Provinciale di BRESCIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di BRENO

Data 08/03/2024 Ora 16:17:32

Ispezione telematica

Ispezione n. T259374 del 08/03/2024

per titolo telematico
Richiedente BTTLDR

Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale 9279
Registro Particolare 7326

Data di presentazione 30/12/2021

Documento composto da 13 pagine

Firmatario

**Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale
del Notariato Qualified Certification Authority 2019)**

IT

VATIT-80052590587

Organizzazione TINIT-MGNLSN78B67B157V

Firmatario Notaio

Scadenza 11/08/2023



Direzione Provinciale di BRESCIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di BRENO

Data 08/03/2024 Ora 16:17:17

Ispezione telematica

Ispezione n. T259374 del 08/03/2024

per titolo telematico
Richiedente BTTLDR

Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale 6413
Registro Particolare 5027

Data di presentazione 21/09/2021

Documento composto da 23 pagine

Firmatario

**Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale
del Notariato Qualified Certification Authority 2019)**

IT

VATIT-80052590587

Organizzazione TINIT-SRLLSN75A04B149X

Firmatario Notaio

Scadenza 03/09/2023



. RICERCA SAGGIO CAPITALIZZAZIONE .



CALCOLO DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Saggio di Capitalizzazione dal Mercato (Riferimento OMI)

ZONA : Centrale (B) e Periferica (D1)

Stato	Valore		Media V.	Locazione		Media L.	Saggio di Capitalizzazione
	Min	Max		Min	Max		
Magazzini	€ 245,00	€ 330,00	€ 287,50	€ 14,40	€ 21,60	€ 18,00	6,26%
Negozi	€ 680,00	€ 840,00	€ 760,00	€ 44,40	€ 56,40	€ 50,40	6,63%
Capannoni Industriali	€ 290,00	€ 420,00	€ 355,00	€ 15,60	€ 24,00	€ 19,80	5,58%
Capannoni Tipici	€ 325,00	€ 460,00	€ 392,50	€ 18,00	€ 25,20	€ 21,60	5,50%
Lavoratori	€ 395,00	€ 485,00	€ 440,00	€ 24,00	€ 30,00	€ 27,00	6,14%
Uffici	€ 840,00	€ 940,00	€ 890,00	€ 42,00	€ 48,00	€ 45,00	5,06%

Max 6,63% 31%

Min 5,06%

Calcolo della Divergenza percentuale assoluta $d\% = (\max - \min) / \min$ non superiore al 5 - 10 %

Aggiustamento Unita 1,00%

Max 5,63% -7%

Min 6,06%

Calcolo della Divergenza percentuale assoluta $d\% = (\max - \min) / \min$ non superiore al 5 - 10 %

Media

5,84%



Saggio del Mutuo (Ipotecario)

Poste Italiane	3,60%	LTV	80%
Credit Agricol	5,70%		80%
Unicredit	6,65%		70%
BNL	6,71%		80%
Biper Banca	6,77%		65%

Max	6,77%	0,89%	Media Saggio	6,71%
Min	6,71%			

Non Mediabile

Calcolo della Divergenza percentuale assoluta $d\% = (\max - \min) / \min$ non superiore al 5 - 10 %



MORTGAGE AND EQUITY COMPONENTS

$$I = \text{LTV} * I_m + (1 - \text{LTV}) * I_e$$

I	Saggio di capitalizzazione ricercato	
LTV	% finanziata dalla Banca	70%
(1 - LTV)	% in autofinanziamento	30%
I _m	Saggio del mutuo (Ipotecario)	6,71%
I _e	Saggio di cap. del mercato (in tal caso O.M.I.)	5,84%

$$I (\text{LTV}) = 6,45\%$$



FOGLIO INFORMATIVO AI SENSI DELLA NORMATIVA IN MATERIA DI TRASPARENZA DELLE OPERAZIONI BANCARIE (Istruzioni di Vigilanza della Banca d'Italia)

MUTUO BANCOPOSTA (Concesso da Deutsche Bank)

INFORMAZIONI SULLA BANCA/INTERMEDIARIO

Informazioni sulla Banca

Deutsche Bank SpA con sede legale e amministrativa in Piazza del Calendario 3, 20126 Milano, Tel. 02/4024.1, capitale sociale euro 412.153.993,80; indirizzo telematico: www.db.com/italia ; codice ABI n. 3104; iscritta all'Albo delle Banche al n. 30.7.0; capogruppo del Gruppo Deutsche Bank – soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Deutsche Bank AG - iscritto al n.3104.7 all'Albo dei Gruppi Bancari; Codice Fiscale, Partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 01340740156; aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo nazionale di garanzia ex art. 59 del D.Lgs. n. 58/1998; Creditor ID: IT890030000001340740156, aderente al servizio SEDA.

Informazioni su Poste Italiane SpA

Poste Italiane SpA – Patrimonio Bancoposta, (di seguito anche "Poste Italiane" o "Poste"), codice ABI 07601, è una società per azioni con sede legale in Viale Europa 190 – 00144 Roma, numero di iscrizione al Registro delle imprese di Roma n. 97103880585/1996, codice fiscale 97103880585, partita IVA 01114601006. Poste Italiane informa che il Patrimonio BancoPosta è destinato esclusivamente all'esercizio dell'attività di BancoPosta costituito ai sensi dell'art. 2, comma 17-octies e ss., del decreto legge 29 dicembre 2010 n. 225, convertito in legge con con modificazioni dalla legge 26 febbraio 2011 n. 10.

Il Mutuo BancoPosta è collocato da Poste italiane per conto di Deutsche Bank in virtù di un accordo distributivo senza vincolo di esclusiva e senza costi aggiuntivi per il cliente. La concessione del Mutuo BancoPosta è soggetta a valutazione e approvazione di Deutsche Bank S.p.A.

La remunerazione per il servizio prestato da Poste Italiane, in relazione al contratto di mutuo ipotecario, può arrivare ad un valore massimo pari a 50 punti base dello spread applicato all'importo erogato in relazione al mutuo stesso.

Poste Italiane S.p.A. non presta servizio di consulenza in relazione al mutuo ipotecario ai sensi del decreto legislativo n. 72 del 2016.

Sito Internet: : www.poste.it .

Per ogni informazione utile il cliente può contattare il Servizio Clienti "BancoPosta Risponde" al numero verde 800.00.33.22 (servizio disponibile da lunedì a sabato, dalle 8.00 alle 20.00).

CHE COSA E' IL MUTUO

Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.

Viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità.

Il mutuo è garantito da ipoteca su un immobile e per questo si chiama "ipotecario".

Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, di solito comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

Il Mutuo BancoPosta viene concesso dalla Banca, a proprio insindacabile giudizio, a persone fisiche intestatarie di un conto corrente sul quale il cliente ogni mese riceve (ove previsto) l'accredito dello stipendio o della pensione e che mandano la richiesta alla Banca stessa attraverso Poste Italiane. Il Mutuo BancoPosta è un finanziamento a medio/lungo termine per l'acquisto, la ristrutturazione di un immobile ad uso abitativo. Inoltre può essere concesso per surrogare o sostituire un mutuo precedentemente stipulato con altra Banca, e richiedere una quota aggiuntiva per liquidità o per spese di ristrutturazione.



Norme per la trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari ai sensi degli artt. 115 e segg. T.U.B.

FOGLIO INFORMATIVO**MUTUI IPOTECARI AGEVOLATI ALLE IMPRESE A VALERE SU FONDO ROTATIVO IMPRESE (FRI):**

- FONDO PER LA CRESCITA SOSTENIBILE
- DIFFUSIONE E RAFFORZAMENTO DELL'ECONOMIA SOCIALE
- FONDO ROTATIVO IMPRESE SEZIONE SPECIALE SETTORE TURISMO
- FONDO ROTATIVO IMPRESE GREEN NEW DEAL

INFORMAZIONI SULLA BANCA**UniCredit S.p.A.**

Sede Sociale e Direzione Generale: Piazza Gae Aulenti 3, Tower A - 20154 Milano [Tel.: 800.323285 (dall'estero 02.3340.8965), Fax: 02.3348.6999, Sito Internet: <http://www.unicredit.it>, Contatti: <http://www.unicredit.it/contatti>]. Banca iscritta all'Albo delle Banche e Capogruppo del Gruppo Bancario UniCredit - Albo dei Gruppi Bancari: Cod. 2008.1 - Cod. ABI 02008.1 - Iscrizione al Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi, Codice Fiscale e P. IVA n° 00348170101 - Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi ed al Fondo nazionale di Garanzia.

DATI E QUALIFICA SOGGETTO INCARICATO DELL'OFFERTA FUORI SEDE

Nome /Ragione Sociale		Telefono
Cog nome	Sede	E-mail
Iscrizione ad Albi o elenchi	Numero Delibera Iscrizione all'Albo/ Elenco	Qualifica

CHE COS'E' IL MUTUO

Il mutuo Ipotecario Impresa è un mutuo a medio-lungo termine.

È un mutuo destinato, solitamente, per l'acquisto, la costruzione, la ristrutturazione, l'ampliamento di immobili, ovvero per l'acquisto di impianti e di macchinari. Il mutuo si chiama ipotecario perché è garantito da ipoteca - di norma di primo grado - su immobili di gradimento della Banca a garanzia del rimborso del mutuo stesso. Il Cliente rimborsa il mutuo, secondo quanto previsto dal contratto, con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso o variabile. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali e il rimborso avviene mediante il metodo dell'ammortamento "francese" o "a quote capitale costante". L'erogazione può avvenire in unica soluzione (post stipula e comunque dopo conferma iscrizione ipotecaria), ovvero a stato avanzamento lavori (S.A.L.). Nel caso di mutuo a S.A.L., l'erogazione dell'importo, sino al raggiungimento del totale richiesto, avviene in più riprese, previo accertamento dello stato di avanzamento dei lavori relativi al programma, così come documentato e dimostrato dall'Impresa medesima, o dello stato di avanzamento dei lavori di costruzione/ristrutturazione certificati dalla relazione di un perito incaricato dalla Banca. La Banca avrà il diritto di fare seguire in corso d'opera ed a spese dell'Impresa il controllo di detto stato e della conformità delle opere eseguite alla legge, agli strumenti urbanistici e al progetto.

La durata massima per le singole erogazioni parziali, è fissata in massimo trentasei mesi (dodici mesi per le Fonti Energetiche Rinnovabili). In quest'arco temporale saranno emesse rate di rimborso composte da soli interessi. E' comunque prevista la possibilità, prima della scadenza di detto periodo, di richiedere l'erogazione a saldo del mutuo. In tale ipotesi le rate successive saranno composte da una quota di capitale ed una quota di interessi. In caso di estinzione anticipata (o di rimborso parziale) del mutuo viene richiesto un compenso onnicomprensivo indicato in contratto.



FOGLIO INFORMATIVO

FINANZIAMENTO BNL PER L'INTERNAZIONALIZZAZIONE

Il finanziamento "BNL per l'internazionalizzazione" è principalmente rivolto ai seguenti profili di clientela:

Imprese con vocazione internazionale classificate come PMI o con fatturato comunque non superiore a 250 milioni di euro.

INFORMAZIONI SULLA BANCA/INTERMEDIARIO

- BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Società per Azioni
- Sede legale e Direzione Generale: Via Vittorio Veneto 119 – 00187 Roma
- Tel. +3906.47.02.1 – Fax 06 47.02.73.36
- <http://www.bnl.it>
- E-mail: redazionebnl@bnlmail.com
- Codice ABI 1005
- Iscritta all'Albo delle banche e capogruppo del gruppo bancario BNL – iscritto all'Albo dei gruppi bancari presso la Banca d'Italia al n. 5676
- Soggetta ad attività di direzione e coordinamento del socio unico BNP Paribas S.A. – Parigi
- Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi
- Codice Fiscale, Partita Iva e n. iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma al numero 09339391006
- Dal Bilancio al 31.12.2008:
- Capitale sociale: Euro 2.076.940.000 i.v.
- Riserve Euro: 508.635.738

OFFERTA FUORI SEDE

Soggetto Collocatore

Nome e Cognome/Ragione Sociale.....Qualifica..... Cod. Fiscale / P. A.....
 Indirizzo/Sede..... Nr. Iscrizione Albo.....
 Telefono.....Fax.....Indirizzo e.mail.....

Il sottoscritto dichiara di avere ricevuto copia del presente **Foglio Informativo**, composto da n. 6 pagine, nonché copia del documento contenente i **"Principali diritti del Cliente"** dal soggetto sopra indicato.

Data Firma del cliente

COMPILARE IN STAMPATELLO O TIMBRARE

CHE COS'E' BNL PER L'INTERNAZIONALIZZAZIONE

E' un mutuo a medio e lungo termine destinato a finanziare attività dell'impresa beneficiaria del finanziamento (mutuatario) propedeutiche o strumentali al processo di internazionalizzazione. A titolo esemplificativo, potranno costituire oggetto del finanziamento i costi legati ad immobilizzazioni immateriali e materiali effettuate in Italia e all'estero da imprese italiane, e in particolare:

- costi di impianto e di ampliamento;
- costi promozionali e pubblicitari;
- costi di ricerca e sviluppo da capitalizzare in bilancio;
- diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno;
- spese per tutelare il "Made in Italy", quindi per marchi e brevetti e per l'applicazione della denominazione di origine sui prodotti;
- concessioni, licenze, marchi e diritti simili,
- acquisto e ristrutturazione di beni immobili (anche ad uso ufficio);
- costi relativi all'acquisto di terreni;
- costi relativi all'acquisto, alla riqualificazione o al rinnovo degli impianti e macchinari;
- costi relativi all'acquisto, alla riqualificazione o rinnovo delle attrezzature industriali e commerciali;
- spese per partecipare a fiere internazionali tenute in Italia;
- spese per partecipare a fiere e mostre all'estero;
- spese per investimenti e acquisizione di partecipazioni non finanziarie in imprese estere;
- spese relative a consulenze specialistiche per la predisposizione di accordi di cooperazione e di joint-ventures con imprese estere, con particolare riferimento alla valutazione fiscale, legale-contrattuale, economico finanziaria, di progettazione ed engineering;

Il finanziamento potrà essere altresì destinato, in una percentuale non superiore al 20%, al finanziamento del capitale circolante (materie prime, semilavorati, scorte di magazzino, etc.) al fine di rendere più efficiente il processo di approvvigionamento dai fornitori o per implementare efficaci strategie commerciali e distributive in paesi esteri ovvero per facilitare l'acquisizione di nuovi contratti di fornitura all'estero.



MUTUO IPOTECARIO ENTI NON LOCALI**INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE****Crédit Agricole Italia S.p.A.**

Sede legale: Via Università 1 - 43121 Parma

Telefono: 800 771 100 - dall'estero: 0039 06 52799440

Indirizzo di posta elettronica: info@credit-agricole.it

Iscritta all'Albo delle Banche al n. 5435 - Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia. Capogruppo del Gruppo Bancario Crédit Agricole Italia iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari al n. 6230.7. Soggetta all'attività di Direzione e Coordinamento di Crédit Agricole S.A.

Fax: 02 89542750 - dall'estero 0039 02 89542750

Sito internet: www.credit-agricole.it**IN CASO DI OFFERTA ATTRAVERSO INTERMEDIARI DEL CREDITO**.....
Denominazione dell'Intermediario.....
Nome e Cognome del collaboratore.....
Numero Iscrizione Elenco Intermediario.....
Indirizzo Intermediario**CHE COS'E' IL MUTUO**

Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 19 mesi a un massimo di 30 anni. Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di finanziamento già ottenuti per le stesse finalità. Il mutuo può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario". In caso di finanziamento a stato avanzamento lavori, prevede di norma una prima erogazione al momento della stipula o successiva, erogazioni parziali intermedie sulla base degli stati avanzamento lavori e un'erogazione a saldo a conclusione dei lavori. Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

CARATTERISTICHE DEL MUTUO IPOTECARIO ENTI NON LOCALI

Il **Mutuo Ipotecario Enti non Locali** è rivolto agli Enti della Pubblica Amministrazione **non ricompresi nell'art 2 del D.lgs. 267/2000 del TUEL**.

Il finanziamento può essere utilizzato per finanziare l'attività, acquistare, ristrutturare o costruire un immobile ad uso non abitativo, ripianare posizioni debitorie.

È prevista la scelta tra tasso fisso e tasso variabile, anche con rata costante. La stipula può avvenire con atto unico con iscrizione ipotecaria ed erogazione contestuali o con atto doppio con iscrizione ipotecaria ed erogazione successiva al consolidamento dell'ipoteca.

Finanziamento a tasso fisso

Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto. Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato. Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate, e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

Finanziamento a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto (ad es. Euribor, Euris, etc.). Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dall'incremento del parametro di indicizzazione rilevato periodicamente. Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

- la possibilità di variazione del tasso di interesse in aumento rispetto al tasso di partenza, con conseguente aumento dell'importo delle rate;
- l'inserimento di un tasso minimo di rimborso (c.d. clausola *floor*) che in presenza di indici di riferimento con valore negativo considera gli stessi pari a zero con conseguente applicazione di un tasso d'interesse pari allo spread, fino a quando gli indici di riferimento non ritorneranno ad assumere un valore superiore a zero;
- la variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche, ove contrattualmente previsto.



BPER MUTUO - IMMOBILI NON RESIDENZIALI A TASSO FISSO

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

BPER Banca S.p.A.

Sede legale e amministrativa in Via San Carlo 8/20 – 41121 Modena

Telefono 059/2021111 (centralino) - Fax 059/2021333

Indirizzo email bpergroup@bper.it / sito internet www.bper.it

Numero di iscrizione all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia 4932

Codice Fiscale e Numero di Iscrizione al Registro delle Imprese: 01153230360

Società appartenente al Gruppo Iva BPER Banca Partita Iva 03830780361

Gruppo bancario BPER Banca S.p.A. – 5387.6

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi

Aderente al Conciliatore Bancario Finanziario – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie

Aderente all'Arbitro Bancario Finanziario

La banca è soggetta alla vigilanza della Banca d'Italia

CHE COS'E' IL MUTUO

Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.

Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità.

Il mutuo può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".

Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

L'accredito dell'importo del finanziamento, così come l'addebito delle rate a rimborso dello stesso, possono essere regolati su un rapporto acceso presso la banca stessa o su altri istituti o, in alternativa, per cassa.

I TIPI DI FINANZIAMENTO E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso fisso

Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto.

Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.

Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate, e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalla variazione delle condizioni di mercato.

Per saperne di più:

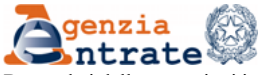
GUIDA PRATICA - LA CENTRALE DEI RISCHI IN PAROLE SEMPLICI

La Centrale dei rischi (CR) è una banca dati, ossia un archivio di informazioni, sui debiti di famiglie e imprese verso il sistema bancario e finanziario. È gestita dalla Banca d'Italia.

Sul nostro sito Internet è disponibile la Guida La centrale dei rischi in parole semplici che ne illustra il funzionamento e i diritti del cliente.

CARATTERISTICHE SPECIFICHE





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: BRESCIA

Comune: MALONNO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

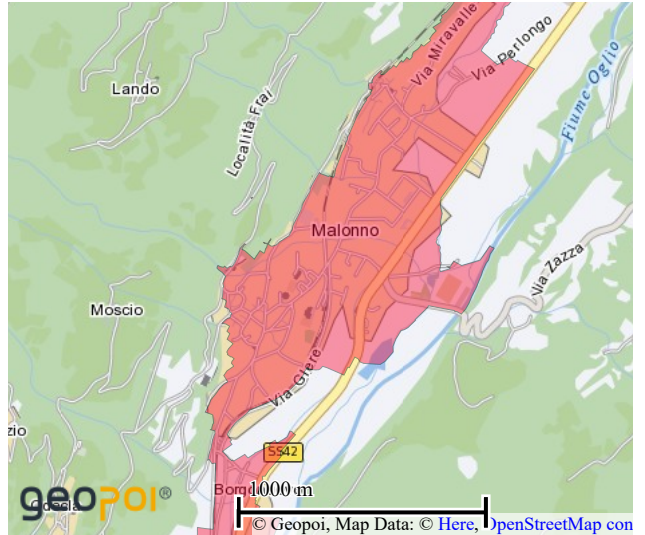
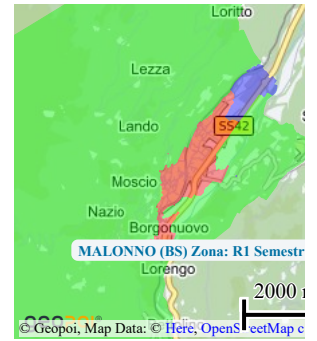
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	740	930	L	4,8	6,2	N

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: BRESCIA

Comune: MALONNO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice zona: B1

Microzona: 1

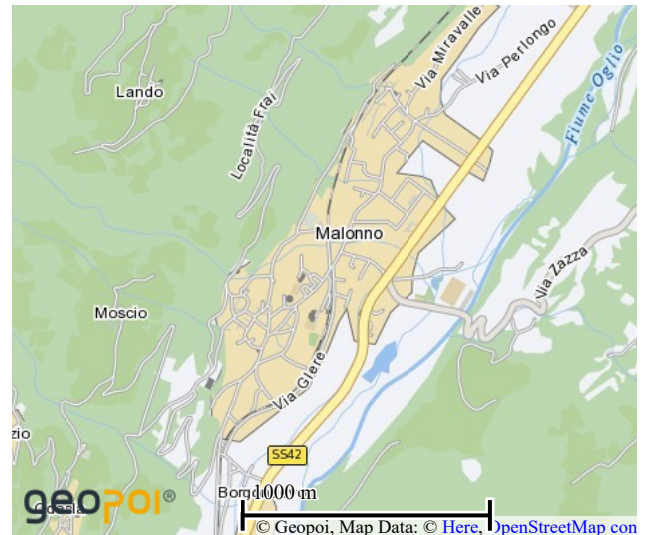
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

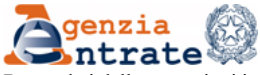
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	700	950	L	2,3	3,2	N
Abitazioni civili	Ottimo	950	1300	L	2,7	3,7	N
Autorimesse	Normale	410	550	L	1,6	2,1	N
Box	Normale	460	610	L	1,7	2,2	N
Posti auto coperti	Normale	335	420	L	1,2	1,5	N
Posti auto scoperti	Normale	215	315	L	,7	1,1	N
Ville e Villini	Normale	810	1100	L	2,7	3,6	N

[Stampa](#)[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: BRESCIA

Comune: MALONNO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

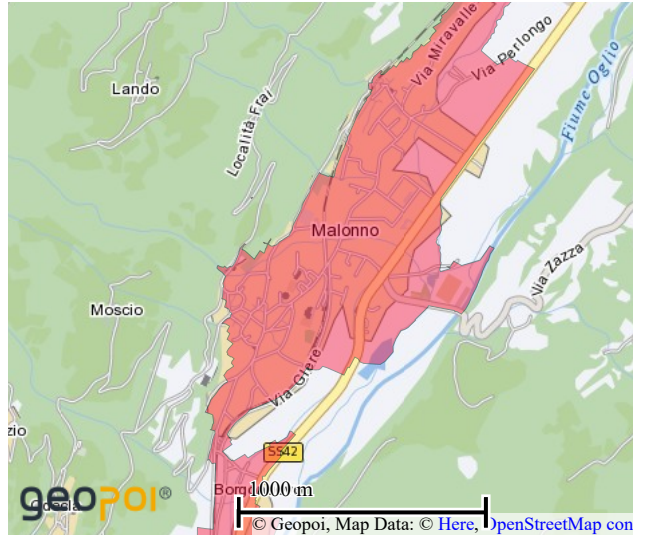
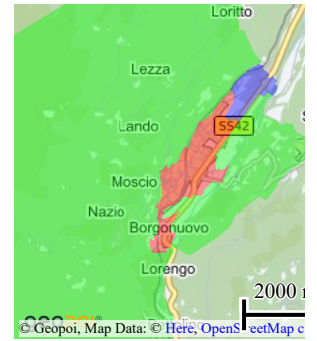
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	740	1100	L	3,1	4,4	N

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: BRESCIA

Comune: MALONNO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA

Codice zona: D1

Microzona: 2

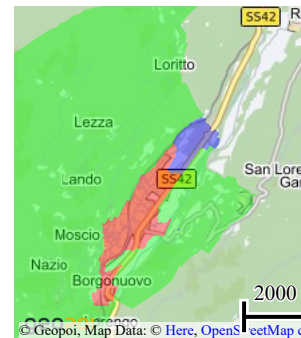
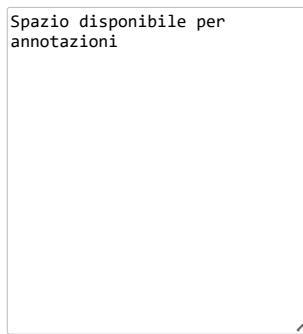
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	290	420	L	1,3	2	N
Capannoni tipici	Normale	325	460	L	1,5	2,1	N
Laboratori	Normale	395	485	L	2	2,5	N

[Stampa](#)

[Legenda](#)





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: BRESCIA

Comune: MALONNO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA

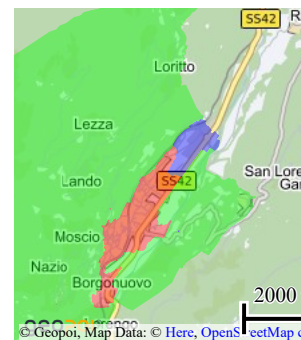
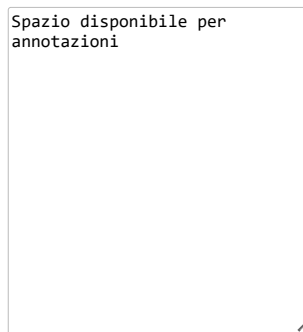
Codice zona: D1

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	680	910	L	2,3	3	N
Abitazioni civili	Ottimo	950	1200	L	2,6	3,5	N
Autorimesse	Normale	410	485	L	1,3	1,6	N
Box	Normale	485	540	L	1,6	1,8	N
Posti auto coperti	Normale	335	380	L	1	1,2	N
Posti auto scoperti	Normale	245	270	L	,7	,8	N
Ville e Villini	Normale	780	950	L	2,6	3,2	N

[Stampa](#)[Legenda](#)



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: BRESCIA

Comune: MALONNO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA

Codice zona: D1

Microzona: 2

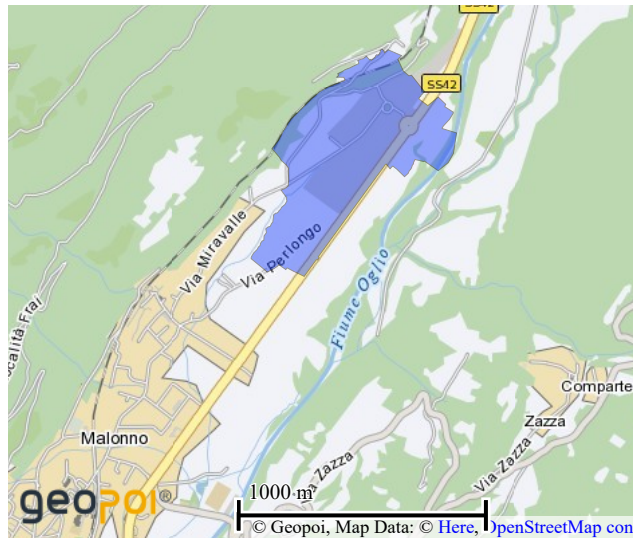
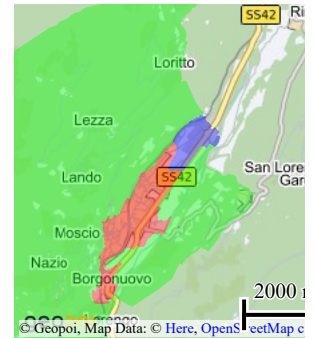
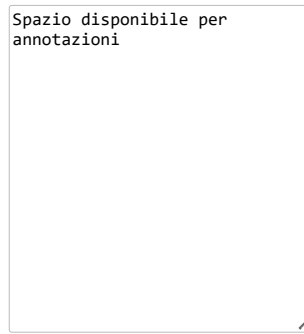
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

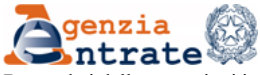
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	840	940	L	3,5	4	N

[Stampa](#)

[Legenda](#)





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: BRESCIA

Comune: MALONNO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA

Codice zona: D1

Microzona: 2

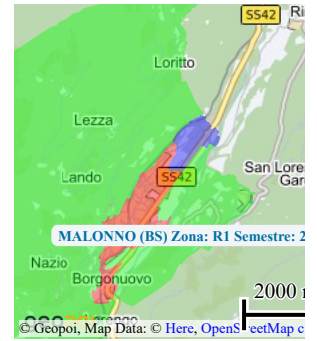
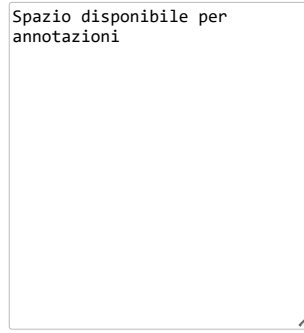
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	245	330	L	1,2	1,8	N
Negozi	Normale	680	840	L	3,7	4,7	N

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Firmato Da: BOTTICCHIO ALEANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c0bdfc961a77e6d04443882b60bd3cf



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: BRESCIA

Comune: MALONNO

Fascia/zona: Extraurbana/AGRICOLA

Codice zona: R1

Microzona: 2

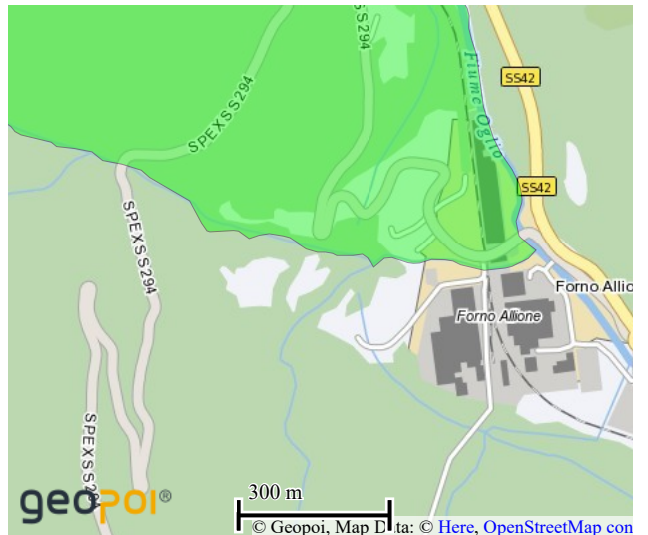
Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	680	910	L	2,3	3	N
Abitazioni civili	Ottimo	950	1200	L	2,6	3,5	N
Autorimesse	Normale	410	485	L	1,3	1,6	N
Box	Normale	485	540	L	1,6	1,8	N
Posti auto coperti	Normale	335	380	L	1	1,2	N
Posti auto scoperti	Normale	245	270	L	,7	,8	N
Ville e Villini	Normale	780	950	L	2,6	3,2	N

[Stampa](#)[Legenda](#)

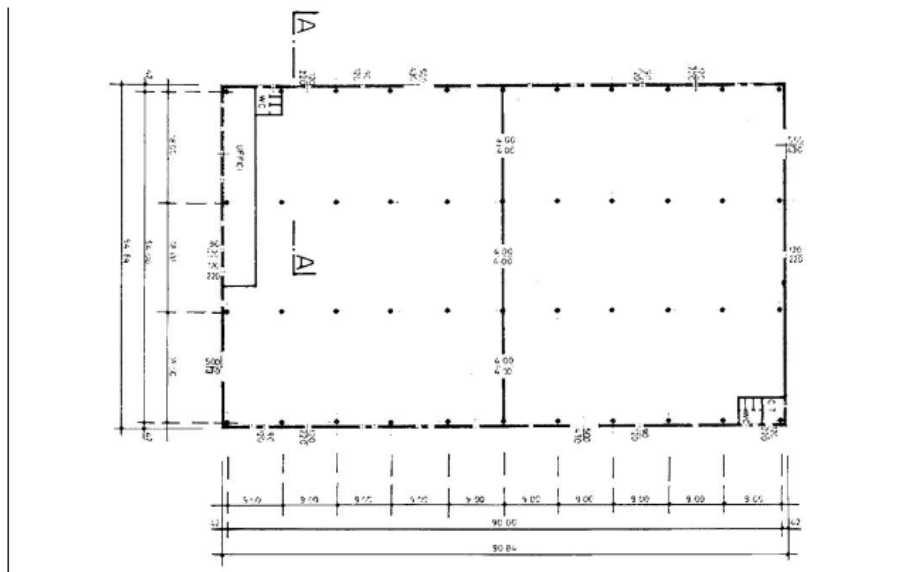
Spazio disponibile per annotazioni



. Costo di Costruzione .

D E I 2004 .





COD.	OPERA	PREZZI IN EURO	%
01	Scavi e rinterrì	115.170,00	6,15
02	Fondazioni	102.430,00	5,47
03	Pavimento	197.622,00	10,54
04	Fognature	135.043,00	7,21
05	Struttura	543.943,00	29,02
06	Pannelli	243.077,00	12,97
07	Copertura	242.771,00	12,95
08	Serramenti	63.190,00	3,37
09	Impianto elettrico uffici e C.T. (compresa assistenza)	2.855,00	0,15
10	Impianto di riscaldamento capannone (compresa assistenza)	154.610,00	8,25
11	Impianto idrotermosanitario uffici e C.T. (compresa assistenza)	16.103,00	0,86
12	Impianto elettrico per capannone (compresa assistenza)	57.277,00	3,06
Costo Totale		1.874.091,00	100,00

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

Costo dell'opera al m²

1.874.091,00 / 4.981

€ 376,00

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA (h 6,50 m)

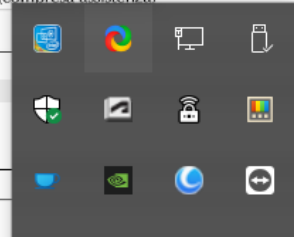
COD.	OPERA	PREZZI IN EURO	%
01	Scavi e rinterrì	115.170,00	5,86
02	Fondazioni	102.430,00	5,21
03	Pavimento	197.924,00	10,07
04	Fognature	135.043,00	6,87
05	Struttura	560.658,00	28,53
06	Pannelli	317.069,00	16,13
07	Copertura	242.771,00	12,35
08	Serramenti	63.190,00	3,22
09	Impianto elettrico uffici e C.T. (compresa assistenza)	2.855,00	0,15
10	Impianto di riscaldamento capannone (compresa assistenza)	154.610,00	7,87
11	Impianto idrotermosanitario uffici e C.T. (compresa assistenza)	16.103,00	0,82
12	Impianto elettrico per capannone (compresa assistenza)	57.277,00	2,91
Costo Totale		1.965.100,00	100,00

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

Costo dell'opera al m²

1.965.100,00 / 4.981

€ 395,00



E

6

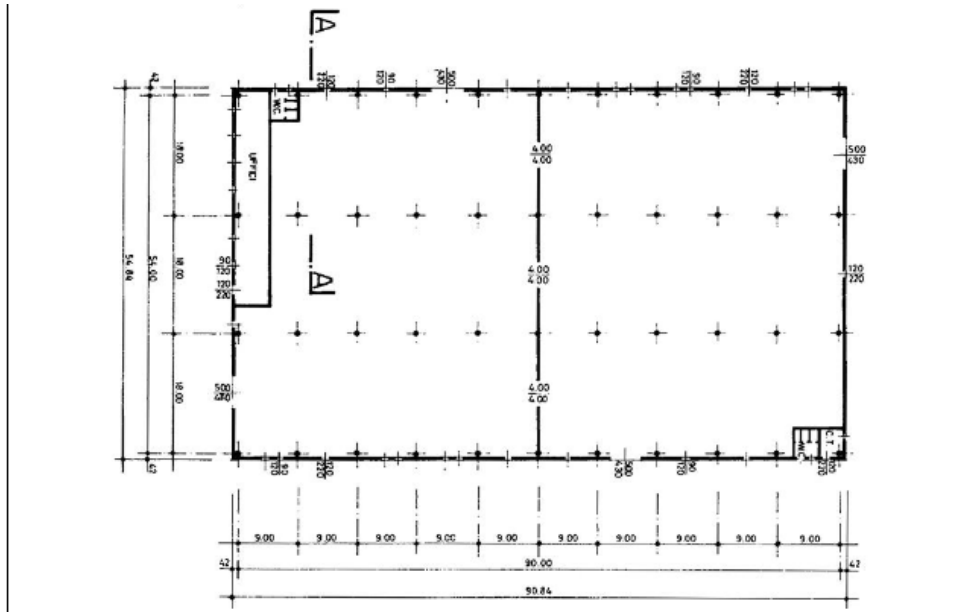
EDILIZIA INDUSTRIALE

Capannone classe 5000
Copertura doppia pendenza

S.l.c. 4.981 m²	Tempi 10 mesi	Costo per h 4,00 al m ² € 376,00	Costo per h 6,50 al m ² € 395,00
--------------------------------------	-------------------------	---	---

Prima pubblicazione in Bollettino Prezzi Tipologie Edilizia anno 1988

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA (h 4,00 m)



COD.	OPERA	PREZZI IN EURO	%
01	Scavi	57.608,00	0,62
02	Palificazioni*	367.229,00	3,98
03	Fondazioni	170.323,00	1,84
04	Fognature	138.186,00	1,50
05	Riempimenti e pavimento industriale	403.721,00	4,37
06	Strutture	918.862,00	9,95
07	Pannelli	173.380,00	1,88
08	Coperture	257.941,00	2,79
09	Serramenti, facciate continue, rivestimenti	1.150.682,00	12,46
10	Murature interne	379.453,00	4,11
11	Finiture interne	1.412.603,00	15,30
12	Impianto elettrico	827.909,00	8,97
13	Impianto climatizzazione	888.760,00	9,62
14	Impianto idrosanitario	216.724,00	2,35
15	Impianto di sicurezza	111.419,00	1,21
16	Impianti elevatori	107.344,00	1,16
17	Cavidotti	70.576,00	0,76
18	Cabina elettrica, centrale antincendio, vasche	430.022,00	4,66
19	Recinzioni	377.233,00	4,08
20	Strade e parcheggi	502.356,00	5,44
21	Sistemazione a verde	55.757,00	0,60
22	Finiture esterne	216.724,00	2,35
Costo Totale		9.234.812,00	100,00

* Le caratteristiche geologiche dell'area hanno imposto l'utilizzo di pali di fondazione.

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

Costo dell'opera al m²

9.234.812,00 / 8.433

€ 1.095,00

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA PER IL CAPANNONE

E

EDILIZIA INDUSTRIALE

7

Complesso industriale completo

comprendente capannone industriale, fabbricato uffici, portineria e sistemazioni esterne

Costo dell'opera al m ² complesso € 1.095,00	Costo dell'opera al m ² capannone € 813,00	Costo dell'opera al m ² uffici € 1.094,00	Costo dell'opera al m ² opere esterne € 126,00
--	--	---	--

Prima pubblicazione in Bollettino Prezzi Tipologie Edilizie anno 1994

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA PER IL COMPLESSO

A

EDILIZIA RESIDENZIALE DI TIPO MEDIO E DI PREGIO

2

Edificio
unifamiliare



S.l.c.
798 m²

V.c.
2.633 m³

Tempi
10 mesi

Costo dell'opera al m²
€ 1.329,00

Costo dell'opera al m³
€ 403,00

Prima pubblicazione in Bollettino Prezzi Tipologie Edilizie anno 1988

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALE D'INCIDENZA

COD.	OPERA	PREZZI IN EURO	%
01	Scavi e rinterri	32.064,00	3,02
02	Opere in c.a.	216.702,00	20,44
03	Vespai sottofondo	80.530,00	7,59
04	Isolamento e impermeabilizzazioni	19.386,00	1,83
05	Murature e tavolati	242.147,00	22,84
06	Intonaci	102.712,00	9,69
07	Canne e fognature	19.480,00	1,84
08	Rivestimenti e zoccolini	43.714,00	4,12
09	Serramenti in legno	79.598,00	7,51
10	Opere in ferro	15.938,00	1,50
11	Copertura e lattonerie	57.694,00	5,44
12	Impianto di riscaldamento	43.898,00	4,14
13	Impianto idrosanitario	57.694,00	5,44
14	Impianto elettrico	43.714,00	4,12
15	Impianti gas e antincendio	5.126,00	0,48
	Costo Totale	1.060.397,00	100,00



. ONERI . CONCESSORI .



COMUNE DI MALONNO				Anno 2005												
TABELLA 3																
Destinazione: EDIFICI DESTINATI A INDUSTRIA																
				Variazioni Comur		INCIDENZA ONERI										
opere di	costo	costo	AGGICOSTO													
urbanizzaz.	base r	BASE	BASE		NUOVI EDIFICI				RISTRUTTURAZIONI							
		1998	1999		riduzior	2002	agg.	Anno	riduzior	2002	agg.	Anno				
					%		%	2005	%		%	2005				
PRIMARIA	8000	16030	20%	€ 9,93	##	38	€ 4,93	0,15	€ 5,67	0#	47	€ 2,11	0,15	€ 2,43		
SECONDARIA	7000	14026	20%	€ 8,69	##	38	€ 2,43	0,15	€ 2,79	0#	47	€ 1,04	0,15	€ 1,20		
SMALTIMENTO RIFIUTI	2000	4008	20%	€ 2,48	##	38	€ 1,51	0,15	€ 1,74	0#	47	€ 0,65	0,15	€ 0,74		
							€ 8,87					€ 3,80				
TOTALE									€ 10,20					€ 4,37		

M9

439,45

. CONTEGGI - DOCUMENTI - ALLEGATI di

VALUTAZIONE - Tabelle excel ® .

PLICO VALUTATIVO

CONTEGGI Tabelle EXCEL



. DETERMINAZIONE .

COMPARAZIONE DIRETTA M.C.A .



Market Comparison Approach M.C.A.

Riferimento Subjet : Capannone tipo nel valore di Trasformazione




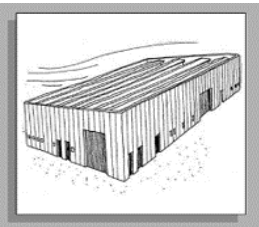
TABELLA CONSISTENZA SUBJET

Tipologia di Superficie	Acronimo	Sup. Rilevata mq.	Rapporto Mercantile	Superf. Ragg.
Superficie Princiiale (Capannone)	SUP	2.505,00	1	2.505,0
Superficie (Uffici e Servizi)	U&S	535,00	2	1.070,00
Superficie Pertinenziale (Depositi)	DEP	172,50	0,5	86,25
Area Esterna Attrezzata	AEA	2.830,00	0,15	424,50
	0	-	0	-
	0	-	0	-
	0	-	0	-
Totale				4.085,75

Data atto (DAT) anno 2024



TABELLA DATI IMMOBILIARI

CARATERISTICA	UNITA' (A)	UNITA' (B)	UNITA' C	SUBJET
Prezzo Totale	€ 500.000,00	€ 130.000,00	€ 360.000,00	
Provenienza dato	Atto di Compraedita Fg. 33 mapp 262 sub. 1	Atto di Compravendia Fg. 33 mapp 262 sub. 4	Atto di Compravendita Fg. 33 mapp 19/14-15 e 20	Manuale DEI
Localizzazione / Complesso	Loc. Forno Allione Berzo Demo (BS)	Loc. Forno Allione Berzo Demo (BS)	Loc. Forno Allione Berzo Demo (BS)	Tipologia E6
				
Data Atto	2021	2021	2021	2024
Superficie Princiiale (Capannone)	3930,00	1695,00	1890,00	2505,00
Superficie (Uffici e Servizi)	500,00	0,00	570,00	1070,00
Superficie Pertinenziale (Depositi)	210,00	135,00	0,00	86,25
Area Esterna Attrezzata	5350,00	890,00	2250,00	425,00
				4086,25 Totale

Determinazione dei prezzi marginali

Prezzo Marginale Livello Piano :

i = 0%

$$p(\text{LIV}) = (\text{PRZ}) * (i)$$

$$p(\text{LIV}) = (\text{PRZ}) * (i) / (1 + i)$$

Subjet P. 0

Senza ascensore mettere davanti (-)
Con Ascensore mettere davanti (+)

FORMULA			
EDIFICIO CON ASCENSORE	EDIFICIO SENZA ASCENSORE		
$P_{i,j} = P - i$	$P_{i,j} = P - \frac{i}{1+i}$		
$P_{i,j} = P + \frac{i}{1+i}$	$P_{i,j} = P - i$		

Attenzione: il segno del prezzo marginale varia in presenza o assenza dell'ascensore

Prezzo Marginale A P.	€	500.000,00	<u>$p(\text{LIV}) = (\text{PRZ}) * (i)$</u>	€	-
Prezzo Marginale B P.	€	130.000,00	<u>$p(\text{LIV}) = (\text{PRZ}) * (i)$</u>	€	-
Prezzo Marginale C P.	€	360.000,00	$p(\text{LIV}) = (\text{PRZ}) * (i)$	€	-

Prezzo Marginale					
Grado di Apprezzamento		5	-25	-4	1
Entità Economica	€	10.000,00			

Andamento del Mercato	Data atto			
€	-			6,450%



Determinazione dei prezzi marginali delle SUPERFICI

	Superf.	R. Merca	Ragg	Superf.	R. Merca	Ragg	Superf.	R. Merca	Ragg
Sup. Prin. (Capannone) SUP	3930,00	1,00	3930	1695,00	1,00	1695	1890,00	1,00	1890
Sup. (Uffici e Servizi) U&S	500,00	2,00	1000	0,00	2,00	0	570,00	2,00	1140
Sup. Per. (Depositi) DEP	210,00	0,50	105	135,00	0,50	67,5	0,00	0,50	0
Area Esterna Atrezzata AEA	5350,00	0,15	802,5	890,00	0,15	133,5	2250,00	0,15	337,5
	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0
	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0
	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0
Sup. Totale Ragg.			5.837,5			1.896,0			3367,5

Prezzo Marginale Minimo dei Prezzi Medi

Sup. Prin. (Capannone) SUP	€ 85,65	€ 68,57	€ 106,90	€ 68,57
Sup. (Uffici e Servizi) U&S	€ 171,31	€ 137,13	€ 213,81	€ 137,13
Sup. Per. (Depositi) DEP	€ 42,83	€ 34,28	€ 53,45	€ 34,28
Area Esterna Atrezzata AEA	€ 12,85	€ 10,28	€ 16,04	€ 10,28
	€ -	€ -	€ -	€ -
	€ -	€ -	€ -	€ -
	€ -	€ -	€ -	€ -

TABELLA DI VALUTAZIONE (Aggiustamenti)

Prezzo Totale	€ 500.000,00	€ 130.000,00	€ 360.000,00
---------------	--------------	--------------	--------------

Data atto DAT	2024	2021	96750	2024	2021	25155	2024	2021	69660
---------------	------	------	-------	------	------	-------	------	------	-------

Livello Piano LIV	0	0	0	0	0	0	0	0	-
-------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Sup. Prin. (Capannone) SUP	2505,00	3930,00	-97705,70	2505,00	1695,00	55537,97	2505,00	1890,00	42167,72
Sup. (Uffici e Servizi) U&S	535,00	500,00	4799,58	535,00	0,00	73364,98	535,00	570,00	-4799,58
Sup. Per. (Depositi) DEP	172,50	210,00	-1285,60	172,50	135,00	1285,60	172,50	0,00	5913,77
Area Esterna Atrezzata AEA	2830,00	5350,00	-25917,72	2830,00	890,00	19952,53	2830,00	2250,00	5965,19
0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Grado di Apprezzamento	1	5	-40000,00	1	-25	260000,00	1	-4	50000,00
------------------------	---	---	-----------	---	-----	-----------	---	----	----------

Incremento Adeguativo di raccordo	€ 175.000	€ 65.000	€ 108.000
-----------------------------------	-----------	----------	-----------

Prezzi Aggiustati	€ 611.640,56	€ 630.296,09	€ 636.907,10
-------------------	--------------	--------------	--------------

Calcolo della Divergenza percentuale assoluta $d\% = (\max - \min) / \min$ non superiore al 5 - 10 %			
Max	€ 636.907,10	Min	€ 611.640,56
		d%	4,13%

Valore Media fra i tre	€ 626.281,25
------------------------	--------------

(V_i MCA)



. DETERMINAZIONE .

VALORE DI TRASFORMAZIONE .



VALORE DI TRASFORMAZIONE

VALORE DEL BENE TRASFORMATO

Attraverso la procedura MCA

$(V_i MCA)$

€ 490.376,25

COST APPROACH

Costo di Costruzione Edile ed Impiantistico

Tipologia DEI E6 Edilizia Industriale

Capannone H 4,00 € 376,00 SUP 2505 € 941.880,00

Tipologia DEI E7 Edilizia Industriale

Uffici € 1.094,00 U&S 535 € 585.290,00

Capannone H 4,00 € 376,00 DEP 172,5 € 64.860,00

Area Esterna Attrezzata € 44,00 AEA 2830 € 124.520,00 € **1.716.550,00**



Costi di Costruzione Analitici

Spese Tecniche e di Progettazione

Imprevisti

Σ Costi : Costruzione di Costruzione Analitici + Spese Tecniche + Oneri Concessori + Imprevisti			
Cc		€	1.716.550,00
Stp	5%	€	85.827,50
?	5%	€	85.827,50
Σ Costi	(Cc + Stp + ?)	€	1.888.205,00

Σ Costi (Cc + Stp + ? + Oc) € 1.888.205,00

Interessi sul Capitale Investito

Reddito dell'imprenditore Immobiliarista

Σ Of : Oneri Finanziari, tipici dell'attività di Immobiliarista			
Interessi	6,45%	Σ Costi	€ 121.789,22
R	3,55%	Σ Costi	€ 67.031,28
Totale Of			€ 188.820,50

Σ Costi Costruzione + Oneri vari + Tipici dell'imprenditore Immobiliarista

Σ Costi + Σ Of € 2.077.025,50

Oneri Concessori

Componente Costo Costruzione

Costo di Costruzione Base	€	-		
S.u.a. mq	-		Maggiorazione	25% € -
S.n.r. mq.	-			
60 % della S.n.r.	-		Percentuale Costo	8% € -
Sup. Totale mq.	-			
Componente Urbanizzazione				
Superficie mq	3.212,50	€ 5,67	I° al mc.	€ 18.214,88
		€ 2,79	II° al mc.	€ 8.962,88
		€ 1,74	Rifiuti	€ 5.589,75
Totale Oneri Concessori (Oc)			€	32.767,50

Totale costo a nuovo (Cn) € 2.109.793,00



Deprezzamento non lineare, secondo gli U.E.E.C.

Dt % = deprezzamento Percentuale

n = Numero anni vita utile

t = Tempo intermedio

Dt % = $((t/n * 100 + 20)^2) / 14000 - 0,0286$

DEPREZZAMENTO	
n	50
t	46,0
t/n	0,92
$(t/n \times 100 + 20)^2$	12.544
/14000 - 0,0286	0,8674

Costo a Nuovo

€ 2.109.793,00

(C_n)

Costo Deprezzato

279.758,55

(C_d)

Valore di Trasformazione

$(V_i MCA)$ € 626.281,25

$(C_t MCA)$ € 279.758,55

$(V_t) = (V_a)$ € 346.522,70

Valore Unitario dell'Area

€

107,87

$V \text{ Area} = ((\sum \text{costi} + \sum \text{Of}) \times R_c) / (1 - R_c)$

Valore Area

$\sum \text{Costi} + \sum \text{Of}$

€ 2.109.793,00 (C_n)

Rc = Rapporto di Complementarietà

Area

€ 346.522,21 (V_a)

Rc

14,1074%

€

346.522,21

(R_c)

. DETERMINAZIONE .

. COST APPROACH .



COST APPROACH

Tipologia DEI - A2 Edificio Residenziale tipo medio

Unifamiliare per analogia alla palazzina in valutazione

Costo Manuale DEI Tipologia A3		€	1.329,00		
QUOTA OPERE EDILI (Strutturale)					
Scavi e movimenti terra	3,02%	€	40,14		
Opere in C.A.	20,44%	€	271,65		
Copertura e lattoneria	5,44%	€	72,30		
Muri e tavolati	18,84%	€	250,38	€	634,46
					47,74%
QUOTA OPERE EDILI (Finiture)					
Vespai, sottofondi e pavimenti	7,59%	€	100,87		
Isolamenti Impermeabilizzazioni	1,83%	€	24,32		
Muri e Tavolati	4,00%	€	53,16		
Intonaci e tinteggiature	9,69%	€	128,78		
Canne e fognature	1,84%	€	24,45		
Rivestimenti e zoccolini	4,12%	€	54,75		
Serramenti in legno	7,51%	€	99,81		
Opere in Ferro	1,50%	€	19,94	€	506,08
					38,08%
QUOTA IMPIANTI					
Impianti riscaldamento	4,14%	€	55,02		
Impianto idro sanitario	5,44%	€	72,30		
Impianto elettrico	4,12%	€	54,75		
Impianto gas anticendio	0,48%	€	6,38	€	188,45
					14,18%
	100,00%		€	1.329,00	

Deposito	709,15
Balconi	165,24

Locale / destinazione	mappale	Valore unitario	mq.	piano	Edile con impianti	Impianti solo impianti	Spt (5%)	? (5%)	Totale	Oneri Costo	Oneri Urbanizz	Totale
Deposito anteriore	90 sub. 5	€ 709,15	103,00	Terra	€ 73.042,90	€ 13.086,40	€ 3.652,15	€ 3.652,15	€ 7.304,29	€ 3.043,43	€ 1.050,60	€ 84.441,22
Deposito posteriore	90 sub. 5	€ 709,15	64,00	Terra	€ 45.385,88	€ 3.504,31	€ 2.269,29	€ 2.269,29	€ 4.538,59	€ 1.891,06	€ 652,80	€ 52.468,33
Deposito CT	90 sub. 5	€ 709,15	15,00	Terra	€ 10.637,32	€ 821,32	€ 531,87	€ 531,87	€ 1.063,73	€ 443,22	€ 153,00	€ 12.297,27
Ufficio	90 sub. 3	€ 1.329,00	99,00	Primo	€ 131.571,00	€ 18.656,77	€ 6.578,55	€ 6.578,55	€ 13.157,10	€ 2.925,24	€ 1.009,80	€ 148.663,14
Balconi	90 sub. 3	€ 165,24	82,20	Primo	€ 13.582,65	€ -	€ 679,13	€ 679,13	€ 1.358,26	€ 2.428,83	€ -	€ 17.369,74
Ufficio	90 sub. 3	€ 1.329,00	99,00	Secondo	€ 131.571,00	€ 18.656,77	€ 6.578,55	€ 6.578,55	€ 13.157,10	€ 2.925,24	€ 1.009,80	€ 148.663,14
Balconi	90 sub. 3	€ 165,24	4,80	Secondo	€ 793,15	€ -	€ 39,66	€ 39,66	€ 79,31	€ 141,83	€ -	€ 1.014,29
Ufficio	90 sub. 3	€ 1.329,00	103,00	Terzo	€ 136.887,00	€ 19.410,58	€ 6.844,35	€ 6.844,35	€ 13.688,70	€ 3.043,43	€ 1.050,60	€ 154.669,73
Balconi	90 sub. 3	€ 165,24	4,50	Terzo	€ 743,58	€ -	€ 37,18	€ 37,18	€ 74,36	€ 132,97	€ -	€ 950,90
					€ 544.214,47	€ 74.136,14	€ 27.210,72	€ 27.210,72	€ 54.421,45	€ 16.975,23	€ 4.926,60	€ 620.537,75

Locale / destinazione	Riporto	i (6,45%)	R (3,55%)	Totale (C _n)	Età Edile	Età Impianti	Costo Edile	Costo Impianti	Costo Deprez Edile 85 anni utile	Dt % impianti 50 utile	Costo Deprez Impianti
Deposito anteriore	€ 84.441,22	€ 5.446,46	€ 2.997,66	€ 92.885,34	56	20	€ 79.798,95	€ 13.086,40	€ 27.225,52	22,85	€ 10.095,59
Deposito posteriore	€ 52.468,33	€ 3.384,21	€ 1.862,63	€ 57.715,16	56	20	€ 54.210,86	€ 3.504,31	€ 18.495,47	22,85	€ 2.703,42
Deposito CT	€ 12.297,27	€ 793,17	€ 436,55	€ 13.526,99	56	20	€ 12.705,67	€ 821,32	€ 4.334,88	22,85	€ 633,61
Ufficio	€ 148.663,14	€ 9.588,77	€ 5.277,54	€ 163.529,45	35	20	€ 144.872,68	€ 18.656,77	€ 85.219,22	22,85	€ 14.392,90
Balconi	€ 17.369,74	€ 1.120,35	€ 616,63	€ 19.106,72	35		€ 19.106,72	€ -	€ 11.239,25		
Ufficio	€ 148.663,14	€ 9.588,77	€ 5.277,54	€ 163.529,45	35	20	€ 144.872,68	€ 18.656,77	€ 85.219,22	22,85	€ 14.392,90
Balconi	€ 1.014,29	€ 65,42	€ 36,01	€ 1.115,72	35		€ 1.115,72	€ -	€ 656,31		
Ufficio	€ 154.669,73	€ 9.976,20	€ 5.490,78	€ 170.136,70	15	15	€ 150.726,12	€ 19.410,58	€ 124.127,40	15,00	€ 16.499,54
Balconi	€ 950,90	€ 61,33	€ 33,76	€ 1.045,99	15		€ 1.045,99	€ -	€ 861,40		
		€ 40.024,68	€ 22.029,09	€ 682.591,53			€ 608.455,39	€ 74.136,14	€ 357.378,67		€ 58.717,97

(C_n)

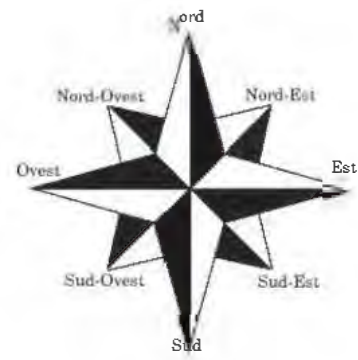
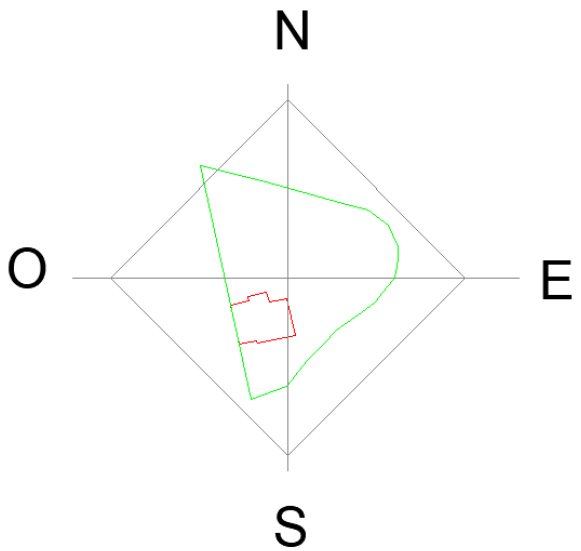
Valore Area € 107,87

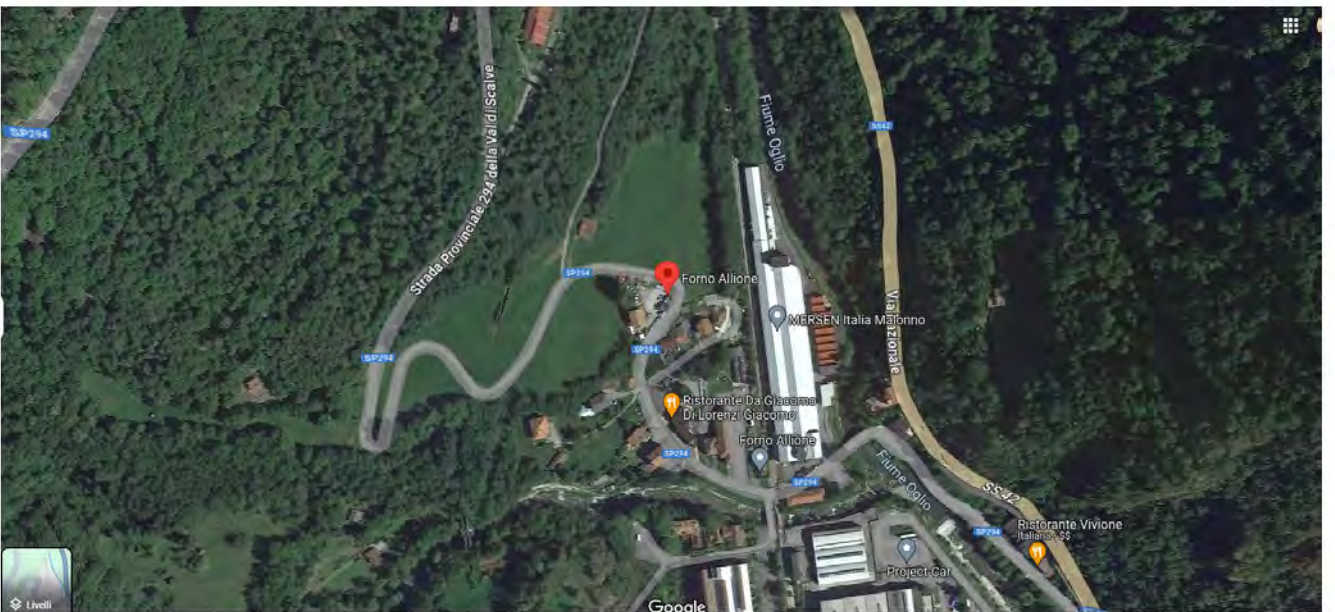
6,45%

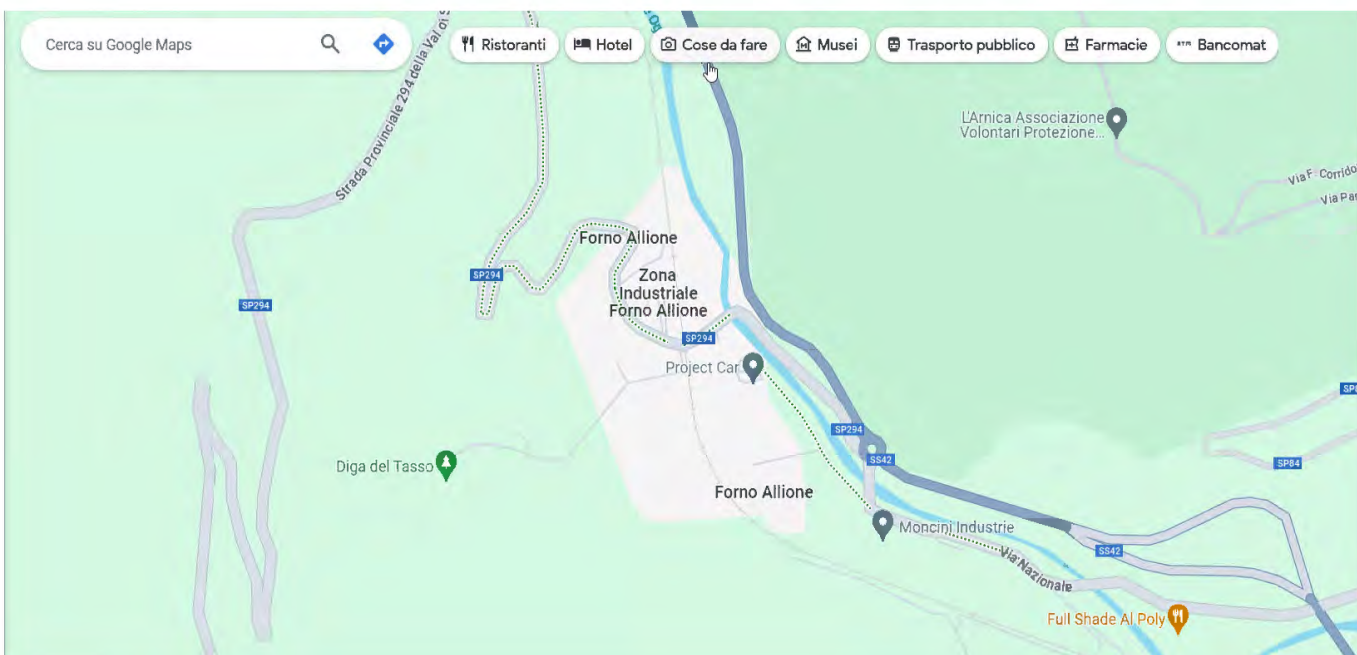
Locale / destinazione	Totale Costo Deprezzato	Valore Area	Totale Cd + Area	Totale	Surplus Edificatorio	Totale	Deduzioni Due Diligence	Valore Locativo
Deposito anteriore	€ 37.321,12	€ 11.110,61	€ 48.431,73	Totale	mq			
Deposito posteriore	€ 21.198,89	€ 6.903,68	€ 28.102,57	90 sub. 5	717,00			
Deposito CT	€ 4.968,49	€ 1.618,05	€ 6.586,54	€ 83.120,84			€ 72.900,20 90 sub. 5	€ 4.702,06
			€ -					
Ufficio	€ 99.612,12	€ 10.679,13	€ 110.291,25					
Balconi	€ 11.239,25		€ 11.239,25					
Ufficio	€ 99.612,12	€ 10.679,13	€ 110.291,25					
Balconi	€ 656,31		€ 656,31	Totale				
Ufficio	€ 140.626,94	€ 11.110,61	€ 151.737,55	90 sub. 3				
Balconi	€ 861,40		€ 861,40	€ 385.077,01			€ 337.727,48 90 sub. 3	€ 21.783,42
	€ 416.096,64	€ 52.101,21	€ 468.197,85	€ 468.197,85	€ 77.342,79	€ 545.540,64	€ 487.970,48	€ 26.485,49
	(C _d)	(V _a)	(V _i)		(V _{Surplus})			

€ 52.101,21	€ 49.570,16	Sanatorie + SpTec
€ 77.342,79	€ 8.000,00	Messa in pristino
€ 129.444,00	-€ 57.570,16	
1.200,00	€ 545.540,64	
€ 107,87	€ 487.970,48	

CARTOGRAFIA INQUADRAMENTO











✖
☐

Aree rispetto corsi d'acqua tutelati: FIUME OGLIO

Codice	17170001
Nome	FIUME OGLIO
Provincia	BRESCIA
Descrizione tratto vincolato	Tutto il tratto che è confine di provincia o che scorre in prov.fino alla confluenza di val Malza e Torrente Ercavallo
Area	24.056.665,55

[Zoom a](#)
⋮



