

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

## TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 299/2023

Giudice Dott. Gianluigi Canali

### Anagrafica

Creditore precedente:

Rappresentato dall' Avvocato

Esecutati:

Custode nominato:

**Avv. Romina Andreoli**  
tel. 0306852309  
Mail: avv.romina.andreoli@gmail.com  
PEC: romina.andreoli@brescia.pecavvocati.it

Intervenuti:

*Eliana Terzoni Architetto*

25123 Brescia, Via Rodi 1, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.2. 02484770983



Esperto incaricato:

**Arch. Eliana Terzoni**

C.F. TRZLNE77L70B157S - P.IVA 02484770983

Sede Legale: Via Mantova 24, 25123 Brescia (BS)

PEC: studioterzoni@pec.it e-mail: eliana@terzoni.it

Iscritto all'Albo/Ordine degli Architetti PPC di Brescia nr. 2237

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici (CTU) di Brescia nr. 1060

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



**Date**

**Nomina dell'esperto: 20/07/2023**

**Nomina del Custode giudiziario: 20/07/2023**

**Giuramento del CTU: 28/07/2023**

**Primo Sopralluogo presso gli immobili con la presenza del Custode giudiziario: 28/08/2023**

**Autorizzazione 1° proroga: 2/11/2023**

**Autorizzazione 2° proroga: 21/11/2023**

**Autorizzazione 3° proroga: 22/12/2023**

**Nomina per relazione integrativa per infiltrazioni segnalate: 19/12/2023**

**Secondo Sopralluogo presso gli immobili con la presenza del Custode giudiziario: 16/01/2024**

**Data della consegna della relazione integrativa per le infiltrazioni: 26/02/2024**

**Data della consegna del rapporto di valutazione: 26/02/2024**

**Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 30/11/2023 rinviata a 22/05/2024**

*Eliana Terzoni Architetto*

*25123 Brescia, Via Rodi 1, e-mail: eliana@terzoni.it*

*Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983*



Il sottoscritto Arch. Eliana Terzoni, con studio in Desenzano del Garda (BS), Via Roma 18, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Brescia al n°2237, a seguito di decreto di nomina del Tribunale di Brescia Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ha prestato giuramento **in qualità di esperto per rispondere al seguente quesito:**

**A**

***Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc***

- 1) Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art- 567, 2° comma c.p.c. evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa. ave il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

**B**

***Identificazione e descrizione attuale dei beni***

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati. previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali. indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
- 2) Acquisisca. per i terreni pignorati e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all' articolo 30 del D. P. R. 6 giugno 2001 n.ro 380, depositandoli in originale.

***Identificazione pregressa dei beni***

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario: riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010. n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n.122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene: indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

**C**

***Stato di possesso***

- 1) Accerti se l'immobile è libero o occupato: in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o fa detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.  
Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo – se possibile- dichiarazioni e scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).
- 2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione -acquisendone copia - e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali

*Eliana Terzoni Architetto*

25123 Brescia, Via Rodi 1, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983



osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art.337 sexies.c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

## D

### *Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale*

- 1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:
  - esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
  - servitù attive e passive formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
  - domande giudiziali e giudizi in corso;
  - vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comune per irregolarità urbanistiche;
  - sequestri penali ed amministrativi;
  - canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.
  - Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.
- 2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.
- 3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

## E

### *Regolarità edilizia ed urbanistica*

- 1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c.. la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi:  
indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;  
accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.
- 2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di

*Eliana Terzoni Architetto*

25123 Brescia, Via Rodi 1, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983



realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 45 comma 5° del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n.269 conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n.326; indicando in questo ultimo caso se sussistono tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

- 3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandone immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.
- 4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, indicando la data del rilascio dello stesso e la validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili), così come la proporzionale ripartizione di superfici quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.

- 5) Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale.

## **F**

### **Formazione dei lotti**

- 1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.
- 2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso alla formalizzazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. e dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.
- 3) Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, etc.) individui e distingua i rispettivi valori.
- 4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n.1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n.246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro)

*Eliana Terzoni Architetto*

25123 Brescia, Via Rodi 1, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983



**G**

**Valore del bene e costi**

- 5) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a:
- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;
  - eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;
  - stato di conservazione dell'immobile;
  - oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.
- 6) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:  
il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi: il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, a netto di tali decurtazioni e correzioni.
- 7) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt.599 e ss.c.p.c in caso di debba procedere alla divisione giudiziale e poi alla quota. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art.173-bis disp.att.c.p.c., come modificato per effetto del d.l. m.83/2015

L'esperto viene autorizzato: all'estrazione di copie della produzione di parte e dei verbali di causa; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.

**DISPONE**

che il perito depositi telematicamente la relazione di stima e copia della stessa in "omissis" dell'esecutato, comproprietari e soggetti diversi, almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti di seguito indicata e ne invii copia alle parti secondo le modalità di cui all'art.173 bis, comma 3, disp. att. cpc:

*Eliana Terzoni Architetto*

25123 Brescia, Via Rodi 1, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983



**Indice:**

<b>A. Fasi - accertamenti e date delle indagini. ....</b>	<b>8</b>
<b>B. Riepilogo sintetico dei lotti .....</b>	<b>9</b>
<b>C. LOTTO NR.1 di 2: CAPANNONE ARTIGIANALE sub. 2</b>	
1. Descrizione degli immobili .....	11
1.1 Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile .....	11
2. Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni.....	13
3. Inquadramento dell'immobile .....	135
4. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	18
4.1 Dato immobiliare: descrizione sintetica dell'immobile staggito .....	13
4.2 Identificazione catastale .....	18
4.3 Consistenza .....	13
4.4 Caratteristiche qualitative.....	19
5. Audit documentale e Due Diligence .....	22
5.1 Legittimità edilizia – urbanistica e Dichiarazione di rispondenza urbanistica.....	22
Dichiarazione di rispondenza urbanistica .....	25
5.2 Rispondenza catastale e Dichiarazione di rispondenza catastale .....	27
5.3 Verifica della titolarità .....	28
6. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	30
7. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente .....	31
8. Analisi estimativa.....	31
9. Riepilogo dei valori di stima .....	33
<b>D. LOTTO NR.2 di 2: CAPANNONE ARTIGIANALE sub. 3</b>	
1. Descrizione degli immobili .....	35
1.1 Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile .....	35
2. Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni.....	37
3. Inquadramento dell'immobile .....	39
4. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	42
4.1 Dato immobiliare: descrizione sintetica dell'immobile staggito .....	42
4.2 Identificazione catastale .....	42
4.3 Consistenza .....	42
4.4 Caratteristiche qualitative.....	43
5. Audit documentale e Due Diligence .....	46
5.1 Legittimità edilizia – urbanistica e Dichiarazione di rispondenza urbanistica.....	46
Dichiarazione di rispondenza urbanistica .....	46
5.2 Rispondenza catastale e Dichiarazione di rispondenza catastale .....	51
5.3 Verifica della titolarità .....	52
6. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	54
7. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente .....	55
8. Analisi estimativa.....	55
9. Riepilogo dei valori di stima .....	57
<b>E. Dichiarazione di rispondenza .....</b>	<b>59</b>
<b>F. Elenco Allegati al rapporto di stima .....</b>	<b>60</b>

*Eliana Terzoni Architetto*

25123 Brescia, Via Rodi 1, e-mail: eliana@terzoni.it  
 Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983



## **A. Fasi - accertamenti e date delle indagini.**

### **CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI:**

- 21/07/2023: Nomina Esperto per la stima dei beni pignorati
- 28/07/2023: Giuramento di rito (telematico)
- 28/07/2023: acquisizione documentazione fascicolo elettronico
- 28/07/2023: richiesta copia atti notarili Notaio Romano e Notaio Frediani
- 31/07/2023: ricevimento atto notarile Notaio Romano
- 10/08/2023: acquisizione documentazione catastale
- 18/08/2023: ricezione dall'Ag. Entrate dei contratti di locazione insistenti sui beni
- 28/08/2023: ricevimento atti notarili Notaio Frediani
- 28/08/2023: primo sopralluogo presso i beni con la presenza del Custode delegato
- 28/09/2023: primo accesso atti presso l'Ufficio Tecnico ed estrazione pratiche edilizie
- 02/10/2023: primo accesso atti presso l'Ufficio Tecnico ed estrazione pratiche edilizie
- 30/10/2023: richiesta chiarimenti al Ufficio tecnico di Bedizzole sull'agibilità
- 02/11/2023: Autorizzazione di proroga
- 03/11/2023: Ricevimento comunicazioni e APE dal CEER
- 15/11/2023 e 17/11/2023: acquisizione estratto matrimonio eseguiti dall'anagrafe di Padenghe e Lonato
- 16/11/2023: consultazione PGT Bedizzole
- 21/11/2023: Autorizzazione di seconda proroga
- 01/12/2023: risposta sull'agibilità da parte dell'Ufficio Tecnico di Bedizzole
- 07/12/2023: ispezioni ipotecarie per soggetti e per immobili ed estrazione note
- 15/12/2023: comunicazione del Custode in riferimento alle infiltrazioni segnalate
- 18/12/2023: ricevimento della comunicazione che l'Ufficio tecnico ha inviato agli esecutati in riferimento alle integrazioni necessarie al rilascio dell'agibilità
- 19/12/2023: provvedimento del Giudice integrazione incarico del CTU su indagini infiltrazioni segnalate
- 18/12/2023: ricerca comparabili e dati banche immobiliari
- 20/12/2023: chiarimento del CTU via PEC al protocollo del Comune di Bedizzole alla lettera ricevuta dall'Ufficio Tecnico in riferimento alla conformazione dell'agibilità
- 20/12/2023: relazione del CTU, depositata telematicamente, riguardante le operazioni peritali
- 21/12/2023: ricevimento dal Custode nominato di convocazione sopralluogo per la verifica delle infiltrazioni
- 22/12/2023: Autorizzazione di terza proroga
- 16/01/2024: secondo sopralluogo per la verifica delle infiltrazioni segnalate
- 23/01/2024: richiesta al Comune sullo stato delle integrazioni richieste agli esecutati riguardanti l'agibilità
- 26/02/2024: Consegna della relazione integrativa per le infiltrazioni
- 26/02/2024: Consegna rapporto di stima in cancelleria a mezzo deposito telematico

*Eliana Terzoni Architetto*

25123 Brescia, Via Rodi 1, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983



## B. RIEPILOGO SINTETICO DEI LOTTI

**La presente procedura esecutiva è composta da 2 lotti (2 capannoni artigianali attigui) nel Comune di Bedizzole (BS).**

### ▪ **LOTTO NR. 1 di 2**

*Descrizione sintetica:*

Capannone artigianale con corte esclusiva in una zona extraurbana industriale di Bedizzole, facente parte di un complesso edilizio industriale/artigianale più ampio, e collocato centralmente tra altri capannoni, pertanto libero solo sul lato corto fronte strada.

L'accesso all'immobile avviene attraverso dalla strada privata Via Luigi Becchetti (map. 682) intestata agli esecutati e altri proprietari.

Edificio monoplanare a pianta rettangolare con una porzione ammezzata destinata a uso uffici (finestrati) con relativi servizi igienici ciechi a piano terra, realizzato con strutture prefabbricate a travi e pilastri in cemento armato precompresso (c.a.p).

La Superficie commerciale (ragguagliata) del capannone circa mq 488,00.

Costruito circa 12 anni fa si trova in uno stato di manutenzione discreto, salvo per le guaine di copertura che dovranno essere sostituite e che creano infiltrazioni negli ambienti sottostanti.

Sono presenti difformità edilizie e catastali sanabili. La richiesta di agibilità depositata nel 2011 risulta priva di efficacia a causa di assenza di documentazione necessaria al rilascio, pertanto dovrà esserne richiesta una postuma.

Il capannone risulta attualmente affittato con scadenza del contratto 31/01/2025.

*Ubicazione:* **Bedizzole (BS), Via Luigi Becchetti 10/A** (ex Via Prima Traversa di V.Gavardina 10/A)

*Identificativi catastali :*

- **Catasto Fabbricati – Sez. Urbana NCT, Foglio 17, map. 740, sub. 2, Cat. D/7,  
Rendita 2.165,20 €  
Primo Terra e Piano Primo**

*Più probabile valore dell'immobile:* 234.000,00 € \*

\*L'importo è deprezzato dei costi indicativi per la sanatoria, il mancato rilascio dell'agibilità e rifacimento delle guanine e sistemazioni delle coperture che l'acquirente dovrà sostenere, accordandosi con i proprietari confinanti.

*Eliana Terzoni Architetto*

25123 Brescia, Via Rodi 1, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983



▪ **LOTTO NR. 2 di 2**

*Descrizione sintetica:*

Capannone artigianale con corte esclusiva su due lati, in una zona extraurbana industriale di Bedizzole, facente parte di un complesso edilizio industriale/artigianale più ampio.

L'accesso all'immobile avviene attraverso dalla strada privata Via Luigi Becchetti (map. 682) intestata agli esecutari e altri proprietari.

Edificio monoplanare a pianta rettangolare con una porzione ammezzata destinata a uso uffici (finestrati), ripostigli nella porzione retrostante del capannone e corte privata esclusiva su due lati, , realizzato con strutture prefabbricate a travi e pilastri in cemento armato precompresso (c.a.p).

Dotato di due bagni ciechi a piano terra uno nella zona uffici e l'altro con accesso dalla zona magazzino.

La superficie commerciale (ragguagliata) del capannone artigianale comprensiva delle sue pertinenze esclusive è circa 530,00 mq.

E' dotato di una buona illuminazione naturale proveniente dagli shed di copertura che dalle numerose finestre sulla parete lato nord.

Costruito circa 12 anni fa si trova in uno stato di manutenzione discreto, salvo per le guaine di copertura che dovranno essere sostituite e che creano infiltrazioni negli ambienti sottostanti.

Sono presenti difformità edilizie e catastali sanabili. La richiesta di agibilità depositata nel 2011 risulta priva di efficacia a causa di assenza di documentazione necessaria al rilascio, pertanto dovrà esserne richiesta una postuma.

Il capannone risulta attualmente affittato con scadenza del contratto 31/07/2027.

*Ubicazione:* **Bedizzole (BS), Via Luigi Becchetti 10** (ex Via Prima Traversa di V. Gavardina 10)

*Identificativi catastali :*

- **Catasto Fabbricati – Sez. Urbana NCT, Foglio 17, map. 740, sub. 3, Cat. D/7,  
Rendita 2.357,00 €  
Primo Terra e Piano Primo**

*Più probabile valore dell'immobile:* 258.000,00 € \*

\*L'importo è deprezzato dei costi indicativi per la sanatoria, il mancato rilascio dell'agibilità e rifacimento delle guanine e sistemazioni delle coperture che l'acquirente dovrà sostenere, accordandosi con i proprietari confinanti.

*Eliana Terzoni Architetto*

25123 Brescia, Via Rodi 1, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983



## c. LOTTO nr. 1 di 2: operazioni dettagliate

### 1. Descrizione degli immobili:

Viene staggito un Capannone artigianale con corte esclusiva in una zona extraurbana industriale di Bedizzole, facente parte di un complesso edilizio industriale/artigianale più ampio, e collocato centralmente tra altri capannoni, pertanto libero solo sul lato corto fronte strada.

L'accesso all'immobile avviene attraverso dalla strada privata Via Luigi Becchetti (map. 682) intestata agli esecutati e altri proprietari.

La proprietà in esecuzione consta in:

Edificio monoplanare a pianta rettangolare con una porzione ammezzata destinata a uso uffici (finestrati) con relativi servizi igienici ciechi a piano terra.

Realizzato con strutture prefabbricate a travi e pilastri in cemento armato precompresso (c.a.p) e tamponamenti laterali in pannelli prefabbricati. La copertura è in tegoli preconfezionati in c.a.p. e gli ambienti godono di illuminazione naturale principalmente dagli shed di copertura.

La superficie commerciale (ragguagliata) del capannone artigianale comprensiva delle sue pertinenze esclusive è circa 488,00 mq. (I dettagli delle superfici sono riportati al cap. "4.1. Dato immobiliare")

Il capannone artigianale è stato ultimato nel 2011, realizzato a seguito di un piano di lottizzazione denominato "Gavardina 2000" che ha previsto una grande estensione sud/ovest di aree a destinazione artigianali nella zona "Bettoletto".

Lo stato di manutenzione generale è discreto, salvo per le guaine di copertura che creano infiltrazioni negli ambienti sottostanti e dovranno essere sostituite, per le quali è stata redatta una relazione integrativa (allegata alla presente).

Sono presenti difformità edilizie e catastali sanabili. La richiesta di agibilità depositata nel 2011 risulta priva di efficacia a causa di assenza di documentazione necessaria al rilascio, pertanto dovrà esserne richiesta una postuma.

Il capannone risulta attualmente affittato con scadenza del contratto 31/01/2025.

#### **1.1 Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile:**

L'immobile in esecuzione risulta avere una buona commerciabilità, sia per utilizzo diretto che per locazioni.

Si colloca in una zona industriale di Bedizzole di recente realizzazione distante circa 20 Km da Brescia e dal Lago di Garda e circa 8 km da Rezzato, a meno di 4 km dallo svincolo della tangenziale Strada statale gardesana occidentale di collegamento con l'alto Garda e dallo svincolo della tangenziale Strada Provinciale Padana Superiore di collegamento tra Brescia e il basso Garda, nonché a circa 11 km dal casello autostradale Brescia Est dell'Autostrada A4.

Il capannone è stato realizzato circa 12 anni fa e si trova in discrete condizioni, salvo per le guaine di copertura che risultano deteriorate.

**Sarà necessaria una manutenzione straordinaria sulle guaine di copertura che risultano ammalorate e causano infiltrazioni negli ambienti sottostanti.** Sono state rilevate tracce di

*Eliana Terzoni Architetto*

25123 Brescia, Via Rodi 1, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983



infiltrazioni interne nella zona del vano scala degli uffici, zona portone d'ingresso e su una trave centrale del capannone.

I percolamenti segnalati, sono causati dal deterioramento precoce delle guaine di copertura che presentano fori, cavillature e fessurazioni, delle riparazioni precedentemente eseguite che mostrano lesioni, nonché dai ristagni di acqua dovuti da una scarsa manutenzione e non corretto defluire delle acque meteoriche.

Dovrà essere prevista pertanto la rimozione completa della guaina bituminosa esistente, in quanto ormai danneggiata e usurata, il taglio delle coperture in lamiera sporgenti al fine di permettere sia l'asciugatura della guaina che la messa in sicurezza dell'immobile, la sistemazione delle pendenze e il rifacimento completo delle guaine, considerando che l'intervento sarà a carico di tutti i proprietari degli immobili sottostanti e pertanto accordandosi con essi per gli interventi da eseguire. (vedi "Relazione integrativa" allegata)

Sono state rilevate anche limitate tracce di umidità da risalita in un punto della zona uffici e sul primo gradino della scala.

**L'immobile è parzialmente difforme catastalmente e ai titoli autorizzativi, tali difformità risultano sanabili (vedi capitolo 5.1 Dichiarazione di rispondenza urbanistica).**

**La richiesta di agibilità depositata nel 2011 risulta "priva di efficacia" a causa di assenza di documentazione necessaria al rilascio (vedi lettera del Comune del 1/12/2023 prot. n. 0027116/2023 allegata).**

**Ubicazione: Bedizzole (BS), Via Luigi Becchetti 10/A (ex Via Prima Traversa di V. Gavardina 10/A)\***

*\* la Via ha cambiato la sua denominazione con deliberazione n.41 del 30.03.2017. N.B. Su molti documenti risulta indicata la denominazione precedente, come anche sul contratto d'affitto (nonostante sia stato stipulato successivamente alla variazione)*

*Identificativi catastali :*

- **Catasto Fabbricati – Sez. Urbana NCT, Foglio 17, map. 740, sub. 2, Cat. D/7, Rendita 2.165,20 €**  
**Primo Terra e Piano Primo**  
**CAPANNONE ARTIGIANALE**

*Quota di proprietà:*

- **1/6 OMISSIS OMISSIS**  
il OMISSIS (quota pr
- **1/6 OMISSIS OMISSIS**  
il OMISSIS (quota pr
- **4/6 OMISSIS OMISSIS**  
il OMISSIS (quota pr

*Diritto di proprietà:*

Per la totalità dei debitori eseguiti, nelle quote sopra indicate, pervenuti da:

Successione ex lege in morte del Sig. OMISSIS OMISSIS, apertasi in data 28 luglio 2014 (dichiarazione di successione registrata all' Ufficio del Registro di Montichiari il OMISSIS al n. OMISSIS vol. OMISSIS e trascritta a Brescia il 27/05/2019 ai n.ri OMISSIS), accettazione tacita di eredità devoluta a loro favore in forza di ordinanza in data 26 novembre 2022 n. OMISSIS di repertorio Tribunale di Brescia, trascritta a Brescia il 21/12/2022 ai n.ri OMISSIS.

(vedi specifiche e atti di provenienza precedenti nel capitolo: 5.3.1)

*Eliana Terzoni Architetto*

*25123 Brescia, Via Rodi 1, e-mail: eliana@terzoni.it*  
*Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983*



*Divisibilità dell'immobile:* non divisibile

*Più probabile valore dell'immobile:* 234.000,00 € \*

\*L'importo è deprezzato dei costi indicativi per la sanatoria, il mancato rilascio dell'agibilità e rifacimento delle guanine e sistemazioni delle coperture che l'acquirente dovrà sostenere, accordandosi con i proprietari confinanti.

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina 25-26  
 Conformità catastale  Si  No se No vedi pagina 27  
 Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

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

Immobile occupato  No  Si se Si vedi pagina 29  
 Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si se Si vedi pag.28-29-30  
 Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si se Si vedi pagina 24

**Limitazioni**

Assunzioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_  
 Condizioni limitative:  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

**2. Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

Elenco sintetico delle formalità del ventennio in ordine cronologico in cui sono presenti gli immobili siti a Bedizzole, Catasto Fabbricati – Sez. Urbana NCT, Foglio 17, Map. 740 sub. 2, fornito dal servizio di Visure Ipotecarie dell'Ufficio Provinciale di Brescia servizio di Pubblicità Immobiliare.

Ispezione Ipotecaria eseguita presso l'Ufficio Provinciale di Brescia in data 07/12/2023.

*Nota:* A seguito di variazioni e frazionamenti nel corso degli anni dei mappali e subalterni per l'edificazione degli immobili, si è ritenuto utile eseguire sia Ispezioni per soggetto che per immobile per verificarne le formalità.

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/02/2004 - Registro Particolare 3832 Registro Generale 5778  
 Pubblico ufficiale FREDIANI SIMONE Repertorio 46203 del 26/01/2004  
**ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA**
  
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/10/2004 - Registro Particolare 31735 Registro Generale 52334  
 Pubblico ufficiale FREDIANI SIMONE Repertorio 49504 del 04/10/2004  
**ATTO TRA VIVI - RIDISTRIBUZIONE MAPPALICA**  
 Documenti successivi correlati:  
 1. Trascrizione n. 29289 del 22/10/2008  
 \*\*\* NOTA RETTIFICATA

*Eliana Terzoni Architetto*

25123 Brescia, Via Rodi 1, e-mail: eliana@terzoni.it  
 Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983



3. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/11/2005 - Registro Particolare 40002 Registro Generale 64924  
Pubblico ufficiale FREDIANI SIMONE Repertorio 54429/17158 del 21/10/2005  
**ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**  
*NOTA: - servitù per cabina ENEL lottizzazione su Fg. 17 m 640 (ex 606/8)  
la trascrizione non direttamente insistente sull'immobile in esecuzione, ma riguardante la cabina ENEL a servizio di tutti i capannoni della lottizzazione)*
4. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del [REDACTED]  
Pubblico ufficiale FREDIANI SIMONE Reperto [REDACTED]  
**ATTO TRA VIVI - DIVISIONE**
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/05/2010 [REDACTED]  
Pubblico ufficiale FREDIANI SIMONE Rep [REDACTED]  
**ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO**  
Immobili siti in BEDIZZOLE(BS) SOGGETTO CEDENTE
6. ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED]  
Pubblico ufficiale FREDIANI [REDACTED]  
**IPOTECA VOLONTARIA [REDACTED]**  
**FONDIARIO - SOGGETTO DEBITORE**
7. TRASCRIZIONE A FAVORE [REDACTED]  
Pubblico ufficiale MONTICHI [REDACTED]  
**ATTO PER CAUSA DI MOR [REDACTED]**  
Immobili siti in BEDIZZOLE(BS), LONATO DEL GARDA(BS)
8. TRASCRIZIONE A FAVORE [REDACTED]  
[REDACTED]
9. TRASCRIZIONE [REDACTED]  
Pubblico ufficia [REDACTED]  
**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

**Intervenuti alla stima:**

✓ [REDACTED]

*Eliana Terzoni Architetto*

25123 Brescia, Via Rodi 1, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983



## Operazioni dettagliate e stima:

### 3. Inquadramento dell'immobile

#### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

##### Localizzazione

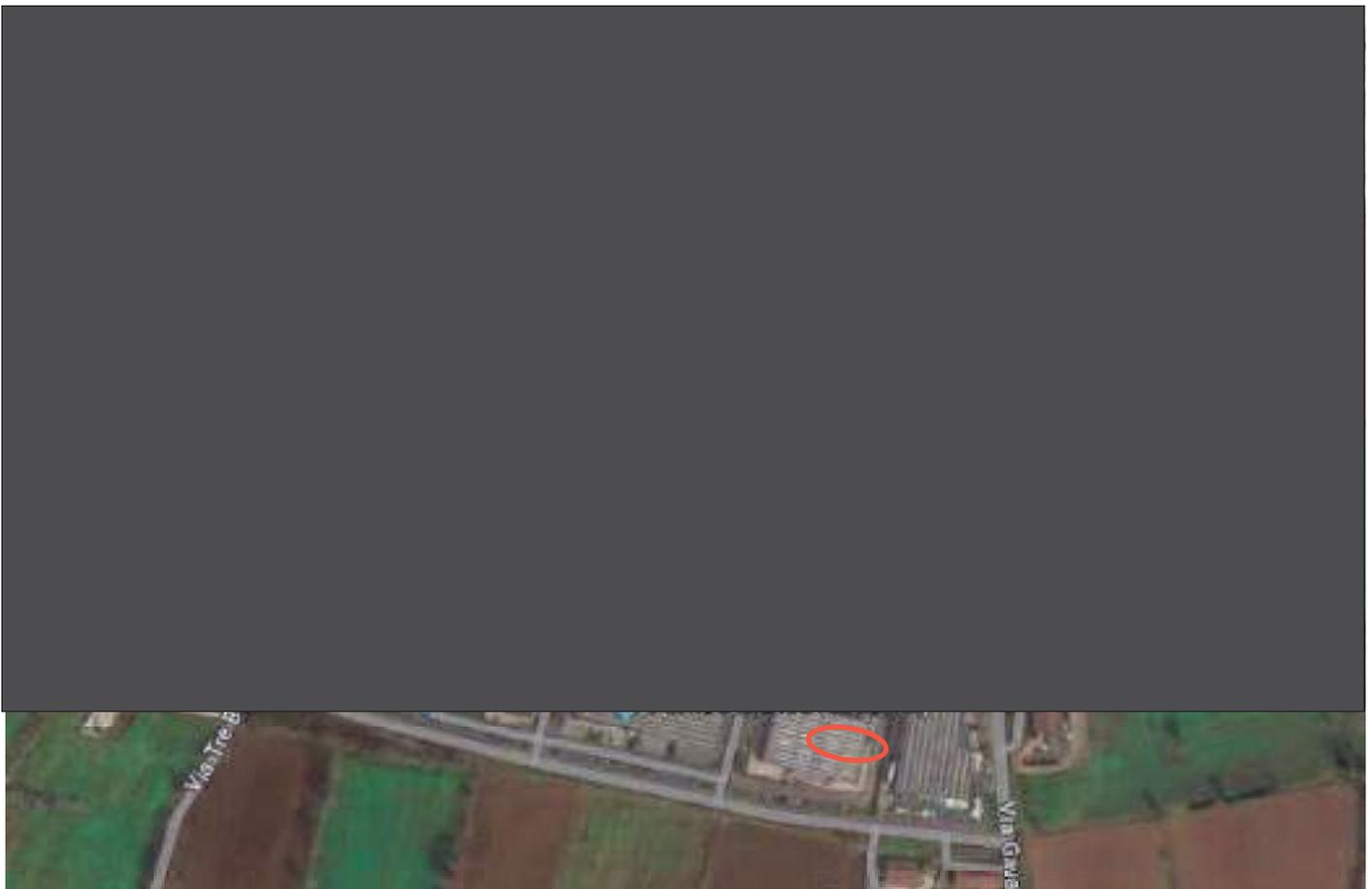
- Provincia Brescia
- Comune Bedizzole
- Località Tre Bocche
- Frazione Bettoletto
- Via Luigi Becchetti (ex Via Prima Traversa di V. Gavardina)
- Civico 10/A

##### Zona

- Periferica
- Industriale

##### Mappa geografica

Fonte: [Google maps](#)



*Eliana Terzoni Architetto*

25123 Brescia, Via Rodi 1, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983





Strada privata di accesso, Via Becchetti (Fig. 17 map.682

- Destinazione urbanistica dell'immobile<sup>3</sup>
- Artigianale
- Tipologia immobiliare

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo<sup>7</sup>
- ristrutturato<sup>8</sup>
- seminuovo<sup>9</sup>
- usato<sup>10</sup> (ultimazione costruzione 2011)
- rudere<sup>11</sup>

Indicare se l'immobile è

- indipendente ma inserito in un complesso di tre capannoni e con accesso da strada privata
- in condominio

**Legenda:**

7 Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.

8 Ristrutturato: che ha subito sensibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o ristrutturaz. che hanno comportato il completo rifacimento degli impianti, il rinnovo delle finiture e dei serramenti, tale da essere equiparato agli immobili nuovi.

9 Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.

10 Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.

11 Rudere: fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, spesso privo di impianti o con impianti non a norma, non abitabile e per il quale occorre prevedere sensibili interventi edilizi necessari a ripristinarne l'uso e la funzionalità.

*Eliana Terzoni Architetto*

25123 Brescia, Via Rodi 1, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983



■ **Tipologia edilizia dei fabbricati**

Capannone in struttura prefabbricata

■ **Tipologia edilizia unità immobiliari**

Capannone monoplanare con una porzione ammezzata

■ **Caratteristiche generali dell'immobile:**

*Descrizione sintetica*

- Struttura in elevazione : prefabbricata in c.a. e c.a.p., pilastri in c.a.
- Solai : prefabbricato
- Copertura: tegoloni incernierati intervallati da lucernari
- Murature perimetrali : pannelli prefabbricati
- Coibentazioni/Isolamenti : isolamento interno al pannello prefabbricato in cls (dato desunto dalle pratiche edilizie depositate in Comune)
- Divisori tra unità : muratura in prismi
- Infissi esterni : metallo doppio vetro
- Infissi interni : alluminio
- Pavimenti e rivestimenti : battuto di cemento (capannone e piazzale), piastrelle e parti in laminato (zona uffici)
- Impianto riscaldamento : presente nella zona uffici
- Impianto sanitario : presente
- Impianto gas : assente
- Impianto elettrico : presente sia negli uffici che nel capannone
- Impianto climatizzazione : presente nella zona uffici
- Altri impianti : portone automatizzato
- Allaccio fognatura : sì
- Fonti rinnovabili : no
- Finiture esterne : pannelli prefabbricati faccia a vista
- N. totale piani : capannone monoplanare, zona uffici due (piano terra e primo)

□ Altro

- **Dimensione<sup>15</sup>**
- Piccola
  - Media
  - Grande

■ **Caratteri domanda e offerta**

Venditore: Asta giudiziaria

Acquirente: Privato/società

■ **Forma di mercato**

Concorrenza monopolistica ristretta

■ **Fase del mercato immobiliare**

Attivo

*Eliana Terzoni Architetto*

25123 Brescia, Via Rodi 1, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983



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

### 4.1 DATO IMMOBILIARE<sup>29</sup>

#### Descrizione sintetica dell'immobile staggito (numero di vani principali, dei bagni/servizi igienici e superfici accessorie esclusive)<sup>30</sup>

La proprietà consta in:

- Capannone artigianale monoplanare a pianta rettangolare con porzione ammezzata destinata a uso uffici e con corte esclusiva, di superficie commerciale\* complessiva circa mq 488,00 (Vedi tabella di calcolo della superficie commerciale al punto 4.3).

La superficie lorda del capannone è di circa 359,40 mq, quella degli uffici (piano terra+piano ammezzato) circa 116,60 mq e la corte comune (area esterna antistante recintata) di circa 123 mq.

Il blocco uffici a piano terra è composto da un ufficio di circa 27,00 mq netti, disimpegno/spogliatoio ove è posizionata una cucina di circa 11,00 mq netti e due bagni ciechi, a primo piano da due stanze di circa 20 mq netti (di cui una sola con finestre apribili verso l'esterno) e disimpegno.

### 4.2 Identificazione catastale<sup>31</sup>

- |                     |   |
|---------------------|---|
| ■ Comune Censuario  | Bedizzole   |
| ■ Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> Terreni<br>■ Fabbricati - Sez. Urbana NCT  |
| ■ Identificativo    | ■ Foglio 17<br>■ Mappale 740<br>■ Sub. 2 - Categoria D/7  |
| ■ Confini           | ■ Nord sub. 3 (AUI in esecuzione)<br>■ Est map. 682 Strada di accesso privata<br>■ Sud sub. 1 (AUI)<br>■ Ovest map. 739 (A.U.I) |

### 4.3 Consistenza

- |   |  |
|---|--|
| ■ Rilievo   | ■ Interno ed esterno<br><input type="checkbox"/> Solo esterno  |
| ■ Diretto in loco                                       |  |
| ■ Data del sopralluogo                                  | 28/08/2023 e 16/01/2024 (verifica infiltrazioni)   |
| ■ Diretto e anche verificato e desunto graficamente da: | ■ Planimetria catastale<br>■ Elaborato grafico (atto autorizzativo)<br><input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |

#### Criterio di misurazione

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

*Eliana Terzoni Architetto*

25123 Brescia, Via Rodi 1, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983



**Calcolo superfici di proprietà (\* SUPERFICIE COMMERCIALE):**

			Incidenza commerciale	Superficie ragguagliata
<b>CAPANNONE ARTIGIANALE</b>				
<u>Superficie principale - destinazione:</u>				
Capannone	circa m <sup>2</sup>	359,40	100%	359,40
Uffici PT e 1P	circa m <sup>3</sup>	116,60	100%	116,60
<u>Superfici di ornamento</u>				
Corte esclusiva - piazzale antistante cintato	circa m <sup>2</sup>	123,00	10%	12,30

**Superficie commerciale** **circa arrotondato m<sup>2</sup>** **488,00** 

**4.4 Caratteristiche qualitative:**

**Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

- Livello di piano<sup>43</sup>: Capannone a tutt'altezza con uffici su due piani (PT e 1P)
- N. servizi igienici<sup>45</sup> n. 2 bagni (piano terra zona uffici)
  - Vetustà dei bagni (anni) circa 11 anni (dato dedotto dal progetto)
    - Bagno 1:
      - W.C.
      - Lavabo
    - Bagno 2:
      - W.C.
      - Lavabo
      - Doccia
  - ACS (acqua calda sanitaria prodotta da boiler elettrico)

**Impianti in dotazione:**

- Riscaldamento
  - Presente
  - Assente

Se presente indicare la tipologia:

  - Centralizzato
  - Autonomo (nella zona uffici)

Alimentazione:

  - metano
  - gas propano liquido
  - olio combustibile
  - elettrico
  - pompa di calore
  - biocombustibili
  - teleriscaldamento

Elementi radianti

  - radiatori
  - pavimento con termoarredo nel bagno
  - aria
  - altro
- Condizionamento
  - Presente : negli uffici , Vetustà (anni) circa 11
  - Assente

*Eliana Terzoni Architetto*

25123 Brescia, Via Rodi 1, e-mail: eliana@terzoni.it  
 Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983



- Solare termico (produzione acqua calda)
  - Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
  - Assente
  
- Produzione di acqua calda (ACS)
  - Presente : negli uffici boiler elettrico, Vetustà (anni): circa 11
  - Assente
  
- Elettrico
  - Presente : Vetustà (anni) circa 11
  - Assente
  
- Idraulico
  - Presente : Vetustà (anni) circa 11
  - Assente
  
- Fognatura
  - Presente : Vetustà (anni) circa 11
  - Assente:
  
- Allaccio all'Acquedotto
  - Presente: collegato, Vetustà (anni) circa 11
  - Assente
  
- Antifurto
  - Presente : Vetustà (anni) presumibilm. 4 anni
  - Assente
  
- Pannelli solari (fotovoltaico)
  - Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
  - Assente
  
- Impianto Geotermico
  - Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
  - Assente
  
- Domotica
  - Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
  - Assente
  
- Altro:** Portone automatizzato

**N.B.: Si richiama la “Nota sulle condizioni del contratto” al punto 5.3.3**

- Manutenzione fabbricato<sup>46</sup>**
  - Minimo
  - Medio
  - Massimo
  
- Manutenzione unità immobiliare<sup>50</sup>**
  - Minimo
  - Medio
  - Massimo
  
- Classe energetica:** sul contratto di locazione viene indicata la presenza dell'ACE senza riportare la classe energetica. E' stata fatta richiesta di accesso agli atti al Ceer (Catasto Energetico Regionale della Regione Lombardia), il quale ha risposto “non sono stati trovati APE relativamente al subalterno 2”. (vedi PEC allegata risposta Cened)

*Eliana Terzoni Architetto*

25123 Brescia, Via Rodi 1, e-mail: eliana@terzoni.it  
 Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983



- |                                     |  |   |                                     |          |
|-------------------------------------|--|---|-------------------------------------|----------|
| <input type="checkbox"/>            | <b>Inquinamento (dato non rilevabile)</b>                | <input type="checkbox"/> Atmosferico      | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente  |
|                                     |  |   | <input type="checkbox"/>            | Presente |
|                                     |  | <input type="checkbox"/> Acustico         | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente  |
|                                     |  |   | <input type="checkbox"/>            | Presente |
|                                     |  | <input type="checkbox"/> Elettromagnetico | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente  |
|                                     | <input type="checkbox"/>                                 | Presente                                  |                                     |          |
|                                     | <input type="checkbox"/> Ambientale                      | <input checked="" type="checkbox"/>       | Assente                             |          |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>                  | Presente                            |          |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Esposizione prevalente dell'immobile<sup>54</sup></b> | <input type="checkbox"/> Minimo           |                                     |          |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> Medio |                                     |          |
|                                     |  | <input type="checkbox"/> Massimo          |                                     |          |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Luminosità dell'immobile<sup>58</sup></b>             | <input type="checkbox"/> Minimo           |                                     |          |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> Medio |                                     |          |
|                                     |  | <input type="checkbox"/> Massimo          |                                     |          |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Panoramicità dell'immobile<sup>62</sup></b>           | <input type="checkbox"/> Minimo           |                                     |          |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> Medio |                                     |          |
|                                     |  | <input type="checkbox"/> Massimo          |                                     |          |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Funzionalità dell'immobile<sup>66</sup></b>           | <input type="checkbox"/> Minimo           |                                     |          |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> Medio |                                     |          |
|                                     |  | <input type="checkbox"/> Massimo          |                                     |          |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Finiture dell'immobile<sup>70</sup></b>               | <input type="checkbox"/> Minimo           |                                     |          |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> Medio |                                     |          |
|                                     |  | <input type="checkbox"/> Massimo          |                                     |          |
| <input type="checkbox"/>            | <b>Altro:</b>  | _____                                     |                                     |          |

**Punti critici:**

- Difformità edilizie e catastali da sanare;
- La domanda di Segnalazione Certificata per l'Agibilità dell'immobile risulta priva di efficacia per mancanza della documentazione necessaria al rilascio;
- La guaina della copertura risulta deteriorata in più punti con conseguenti infiltrazioni negli ambienti sottostanti come meglio descritto nella "Relazione Integrativa" allegata

*Eliana Terzoni Architetto*

25123 Brescia, Via Rodi 1, e-mail: eliana@terzoni.it  
 Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983



## 5. Audit documentale e due diligence <sup>74</sup>

### 5.1 Legittimità edilizia – urbanistica<sup>75</sup>

#### Anno di costruzione / ristrutturazione totale:

- Fabbricato successivo 01/09/1967 : ultimazione della costruzione del capannone anno 2011
- Fabbricato anteriore 01/09/1967:
  - Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967 :
  - Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 :

#### Titoli autorizzativi esaminati:

NOTA: Il capannone artigianale (che comprende diverse unità immobiliari, tra le quali anche le due in esecuzione) è stato ultimato nel 2011, realizzato a seguito di un piano di lottizzazione denominato “Gavardina 2000” che ha previsto una grande estensione sud/ovest di aree a destinazione artigianali nella zona “Bettoletto”.

#### ■ Elenco:

Pratiche edilizie riguardanti gli immobili in esecuzione:

#### **Documentazione, delibere, determine e pratiche edilizie per la realizzazione del Piano Attuativo produttivo privato a seguito del quale è stata autorizzata anche la realizzazione dei capannoni artigianali oggetto di esecuzione immobiliare:**

1. Deliberazione n°11 del 28/02/2003: adozione Piano Attuativo Produtt. privato “Gavardina 2000”;
  - Relazione illustrativa;
  - Schema convenzione urbanistica;
  - Perizia giurata di stima monetizzazioni;
  - Computo Metrico Estimativo;
  - Tabella elenco proprietari;
  - Visure catastali;
  - Tavole grafiche lottizzazione (Tav.01/06: Inquadramento urbanistico; Tav.02/06: Planimetria stato di fatto; Tav.03/06: Progetto Planivolumetrico; Tav.04/06: Calcolo superficie comparto; Tav.05/06: Individuazione lotti edificatori e dimostrazione standard; Tav.06/06: Progetto di massima delle opere di urbanizzazione; Tav. A: sezione strada tipo e reti tecnologiche.
2. Delibera n°34 del 31/07/2003: approvazione definitiva piano produtt. privato “Gavardina 2000”;
3. Determina n°10 del 23/01/2004, reg. gen. n°48: approvazione varianti distributive degli standards e viabilità al PL produttivo privato denominato “Gavardina 2000”;
4. Convenzione urbanistica per piano attuativo del 26/01/2004, Notaio Simone Frediani, registrato a Lonato il 02/02/2004 n°86 serie 1, trascritto a Brescia il 05/02/2004 nn. 5778/3832;
5. PC n° 32 del 3/03/2004, P.Ed. n° 17 del 2004 prot. n° 1061 del 26/01/2004: Opere di urbanizzazione del PL Gavardina 2000;
6. Determina n°155 del 31/12/2004, reg. gen. n°720: determinazione inerente acquisizione parziale aree di urbanizzazione primaria PL industriale di Via Gavardina;
7. Determina n°10 del 05/05/2010: determinazione inerente acquisizione di aree di urbanizzazione primaria PL industriale di Via Gavardina, 1° Traversa di Via Gavardina, Via Trebocche e Via Gavardina;

*Eliana Terzoni Architetto*

25123 Brescia, Via Rodi 1, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983



8. Atto di Cessione di immobili in adempimento ad obblighi assunti in convenzione urbanistica del 7/05/2021, Notaio Simone Frediani, registrato a Salò il 11/05/2010 n° 1940, serie 1T, trascritto a Brescia il 12/05/2010 nn. 19624/11348, nn. 19625/11349, 19626/11350, 19627/11351, 19628/11352, 19629/11353, 19630/11354, 19631/11355  
e Tavole del PL allegate (tavola Unica: planimetria con identificazione delle aree in cessione, Tav. 05/06 del 30/01/2003: Individuazione lotti edificatori, Tavola U: sistemazione Via Trebocche planimetria generale intervento;

**Pratiche edilizie riferite alla specifica realizzazione del capannone artigianale ove sono collocati i subalterni 2 e 3 in pignoramento e oggetto della presente stima:**

9. PC n°7 del 25/05/2009 P.Ed. n°3/2009 del 17/02/2009 prot.2051: costruz. capannone artigianale;  
10. Integrazione alla richiesta PC del 17/02/2009 prot. 2051;  
11. Inizio Lavori del 1/06/2009 prot. 7244;  
12. DIA n° PE 3/2009-1, prot. 4903 del 8/04/2011 (variante alla PE 3/2009 PdC n°7 del 25/05/2009): apertura nuovi accessi carrai e modifiche interne;  
13. Comunicazione di Fine Lavori del 19/07/2011 prot. 9872, per lavori ultimati il 30/06/2011;  
14. Domanda di Rilascio Agibilità del 3/08/2011 prot. 10548  
Collaudo statico e dichiarazioni di conformità;  
15. Lettera dell'Ufficio Tecnico del 1/12/2023 prot. n.0027116/2023 PE 50/2023 Q.0. in risposta alla richiesta di riscontro sulla conformazione Agibilità Ufficio Tecnico del 31/10/2023 prot.n. 24658

- Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico del Comune di Bedizzole
- Data verifica urbanistica 28/09/2023 e 02/10/2023 (accesso atti) – Lettera dell'Ufficio Tecnico del 1/12/2023 prot. n. 0027116/2023 PE 50/2023 Q.0.
- Data del CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica): non richiesto perché non necessario

**Situazione urbanistica**

**■ Strumento urbanistico:**

**Piano di Governo del Territorio Vigente:**

Ad oggi risultano vigenti tre varianti del PGT

- **Variante per Sportello Unico delle Attività Produttive (art. 97, l.r. 12/2005)**, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n.15 del 13/06/2023, pubblicata sul BURL n. 40 del 4/10/2023
- **Variante al PGT (art. 13, comma 13, l.r. 12/2005)**, per rettifica errori materiali, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n.13 del 19/05/2023, pubblicata sul BURL n. 38 del 20/09/2023
- **Variante al PGT (art. 13, comma 13, l.r. 12/2005)**, per ampliamento insediamento produttivo, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n.30 del 30/06/2020, pubblicata sul BURL n. 38 del 16/09/2020

Gli immobili sono inseriti, nei Documenti di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi:

**Azzonamento:**

- **Aree D1: aree per la produzione manifatturiera** (Tav. T02d\_V2 PdR: Disciplina degli ambiti ed elementi territoriali), normato dall'Art. 18 NTA modificato a seguito di controdeduzioni approvate con DCC n.13 del 13/06/2023
- **Urbanizzato prevalentemente produttivo** (Tav. 04a AP del DdP: carta delle componenti del paesaggio urbano)

*Eliana Terzoni Architetto*

25123 Brescia, Via Rodi 1, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983



**Vincoli:**

- Ambientali: NESSUNO (Tav. T02a\_v2 DdP)
- Limiti all'edificazione: NESSUNO (Tav. T02b\_v2 DdP)

**Fattibilità geologica:**

- **Fascia di alto grado di tutela del reticolo idrico minore di competenza comunale (pari ad almeno 10 m da ciascun lato del corpo idrico)** (Tav. SG T05 della CG)
- **Z4a – Zona fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi** (Tav. 5G/MOPS – T07 della CG)
- **Classe fattibilità 1, fattibilità senza particolari limitaz. Art. 4** (Tav. SG T08a della CG)

**Sensibilità paesaggistica:**

- **Classe di sensibilità paesistica media:** Classe 3 (Tav. T10\_vAP DdP: Carta delle classi finali di sensibilità paesistica)

(in allegato estratti principali del PGT)

**Limitazioni urbanistiche:**

- Vincoli urbanistici  No  
 Si se Si quali :
- Vincoli ambientali - paesaggistici  No  
 Si se Si quali:
  - Classe di sensibilità paesistica media: Classe 3
  - La zona non ricade nei Beni ambientali storici, artistici, monumentali (D.lgs 42/2004) quindi non soggetto a parere della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici.
- Vincoli geologici  No  
 Si se Si quali:  
**Fascia di alto grado di tutela del reticolo idrico minore di competenza comunale (pari ad almeno 10 m da ciascun lato del corpo idrico)**
- **Classificazione sismica:** La classificazione sismica del territorio nazionale, indicata nell'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, classifica il territorio di Bedizzole in **zona sismica 2, Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.**

*Eliana Terzoni Architetto*

25123 Brescia, Via Rodi 1, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983



## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

La sottoscritta Architetto Eliana Terzoni, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Brescia al n.2237, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

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

Elenco degli abusi rilevati rispetto all'ultima pratica edilizia autorizzata: DIA n° PE 3/2009 – 1, prot. 4903 del 8/04/2011 e Domanda di Rilascio Agibilità del 3/08/2011 prot. 10548:

- Numero di lucernari shed e posizione differente rispetto a quanto autorizzato;
- Distribuzione interna degli uffici a primo piano differente;
- Differente dimensione delle finestre (sulla parete perimetrale esterna) nell'ufficio a primo piano;
- Confine tra il sub. 2 e sub. 1 (non in esecuzione) non rappresentata nei progetti autorizzati;
- Confine tra il sub. 2 e sub. 3 (altro immobile in esecuzione) non coerente con quanto autorizzato e rilevato);
- **Aree a verde pertinenziali rappresentate nella planimetria non presenti (calcolate sull'intero comparto comprendente immobili non oggetto di esecuzione);**
- **La domanda di Segnalazione Certificata per l'Agibilità dell'immobile risulta priva di efficacia per la carenza della documentazione necessaria al rilascio:**
  1. Allegati alla dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, riscaldamento e/o climatizzazione, idrico sanitario, ovvero relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati ai sensi dell'art. 7 del Decreto del ministero dello sviluppo economico 22/01/2008, n. 37 e visura camerale del dichiarante al fine di attestare i requisiti tecnico-professionali di cui all'art. 4;
  2. Progetto e relazione tecnica in merito ai fabbisogni energetici, ex legge 10;
  3. Attestato di prestazione energetica di cui all'art. 125 del DPR 380/2001 e del D. Lgs. 192/2005 e dichiarazione asseverata di conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alla relazione tecnica in materia di prestazione energetica, di cui all'art. 125 del DPR 380/2001 e del D. Lgs. 192/2005;
  4. Fascicolo dell'opera in riferimento ai dispositivi anticaduta, redatto ai sensi dell'art.91, comma 1 lettera b) del D. Lgs. 09/04/2008 n.81 ovvero dichiarazione del titolare che l'installatore ha fornito attestazione di conformità dell'installazione dei manufatti o dispositivi che consentono l'accesso e il lavoro in sicurezza in copertura mediante: la dichiarazione della corretta messa in opera dei componenti di sicurezza in relazione alle indicazioni del costruttore e/o della norma

*Eliana Terzoni Architetto*

25123 Brescia, Via Rodi 1, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983



di buona tecnica, le certificazioni del produttore di materiali e componenti utilizzati, la verifica della rispondenza delle soluzioni adottate a quanto descritto in sede progettuale, la verifica della disponibilità presso l'opera delle informazioni sulle misure tecniche predisposte e delle istruzioni per un loro corretto utilizzo (Decreto del Direttore Generale 14/01/2009, n. 119);

*(Vedi Lettera dell'Ufficio Tecnico del 1/12/2023 prot. n.0027116/2023 PE 50/2023 Q.0. in risposta alla richiesta di riscontro sulla conformazione Agibilità Ufficio Tecnico del 31/10/2023 prot.n. 24658, allegata alla presente)*

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

No, perché:

**Sì ed i costi sono quantificati in circa : € 13.000,00**

I costi sono da attribuire a:

- Redazione pratica in sanatoria per le opere difformi e segnalazione certificata di agibilità in sanatoria con relative dichiarazioni e relazioni tecniche asseverate ed eventuale adeguamento normativo (Nota: per quanto riguarda la verifica delle aree verdi pertinenziali, esse dovranno essere calcolate in tutto l'intero comparto anche dei capannoni non oggetto di pignoramento)

**Gli importi indicati si intendono orientativi, di massima e approssimativi e non sono comprensivi di eventuali opere di adeguamento poiché quantificabili solo a seguito di progetto e studio approfondito e dettagliato, variabile in base ai riferimenti normativi e documentazione necessaria per l'ottenimento dell'agibilità.**

**Non è possibile quantificare la sanzione amministrativa e oneri per la sanatoria delle opere edili difformi e segnalazione certificata di agibilità in sanatoria poiché il Comune non ha fornito indicazioni in merito** *(vedi allegati: richieste di chiarimenti all'Ufficio Tecnico che nonostante i solleciti non hanno avuto risposta)*

**Annotazioni:**

*La duo diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.*

*La presente relazione dev'essere intesa quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia d'el bene, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, poiché lo stesso andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario, in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene.*

*Tutti gli importi indicati si intendono orientativi, di massima e approssimativi, al netto di Iva e eventuali altre tassazioni/oneri. Tali spese saranno di fatto detratte dal valore di stima poiché opponibili alla procedura e quindi a carico dell'aggiudicatario. **Si segnala che eventuali oneri per incongruenze/difformità non rilevabili/rilevate nella presente relazione restano a carico dell'aggiudicatario.***

*Eliana Terzoni Architetto*

*25123 Brescia, Via Rodi 1, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983*



## 5.2 Rispondenza catastale<sup>76</sup>

Elenco documentazione visionata:

- Visure catastali storiche per immobile
  - Estratto Mappa (riservato perché ricadente in vincolo militare di riservatezza)
  - Estratto planimetrico
  - Planimetrie catastali
  - Elenco subalterni
- Data verifica catastale: 10/08/2023 e 29/08/2023 acquisizione documentazione catastale  
- Raffronto con sopralluogo presso i beni: 28/08/2023

### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta Architetto Eliana Terzoni, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Brescia al n.2237, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata dalle Visure storiche catastali, Estratto Mappa e Planimetria Catastale e in raffronto con quanto autorizzato presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed quanto rilevato in loco, con la presente in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

#### DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
  - Numero di lucernari shed e posizione differente rispetto a quanto autorizzato;
  - Distribuzione interna degli uffici a primo piano differente;
  - L'indirizzo dell'immobile nelle visure catastali non risulta aggiornato con la nuova denominazione della Via (tale dato non costituisce difformità, ma nell'ottica di un aggiornamento generale, tale dato potrà essere aggiornato);
  - Confine tra il sub. 2 e sub. 3 (altro immobile in esecuzione) non coerente con quanto rilevato.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale (planimetria e schede) che dovranno essere adeguate a seguito della sanatoria che verrà depositata: **circa € 1.000,00** costo indicativo comprensivo del compenso del professionista e dei tributi catastali

#### **Annotazioni:**

*La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia ed estratta presso gli archivi comunali; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.*

*Tutti gli importi indicati si intendono orientativi, di massima e approssimativi, al netto di Iva e eventuali altre tassazioni/oneri. Tali spese saranno di fatto detratte dal valore di stima poiché opponibili alla procedura e quindi a carico dell'aggiudicatario. **Si segnala che eventuali oneri per incongruenze/difformità non rilevabili/rilevate nella presente relazione restano a carico dell'aggiudicatario.***

*Eliana Terzoni Architetto*

*25123 Brescia, Via Rodi 1, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983*



## 5.3 Verifica della titolarità<sup>77</sup>

### 5.3.1 Inquadramento della titolarità

L'immobile è intestato ai Sig.ri:

- 
- 
- 



*Diritto di proprietà:*

Per la totalità dei debitori eseguiti, nelle quote sopra indicate, pervenuti da:

- 1) Successione ex lege in morte del Sig. OMISSIS OMISSIS, apertasi in data 28 luglio 2014 (dichiarazione di successione registrata all' Ufficio del Registro di Montichiari il OMISSIS al n. OMISSIS vol. OMISSIS e trascritta a Brescia il 27/05/2019 ai n.ri OMISSIS), la quota indivisa al medesimo spettante, pari a 3/6 (tre sest), del diritto di piena proprietà degli immobili in oggetto veniva devoluta a favore dei signori OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS, in ragione della quota indivisa di 1/6 (un sesto) ciascuno, con precisazione che i predetti eredi accettavano tacitamente l'eredità devoluta a loro favore in forza di ordinanza in data 26 novembre 2022 n. OMISSIS di repertorio Tribunale di Brescia, trascritta a Brescia il 21/12/2022 ai n.ri OMISSIS quale accettazione tacita.

Gli immobili precedentemente erano di proprietà di OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS a seguito di atto di:

- 2) Atto di Divisione per scrittura privata autenticata del 6/11/2007 n. [redacted] li repertorio Notaio Simone Frediani di Bedizzole (BS), trascritto a Brescia il 14/11/2007 ai n.ri [redacted] diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto veniva assegnato ai coniugi signori OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS, in regime di comunione legale dei beni;

Anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto era già di titolarità per la quota di 1/4 dei coniugi OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS in regime di comunione legale dei beni di titolarità in forza di:

- 3) Atto di compravendita per scrittura privata autenticata del [redacted] li repertorio Notaio Armando Romano di Bedizzole (BS), trascritto a Brescia il [redacted]

### 5.3.2 Condizioni limitanti:

■ Servitù  Non sono presenti servitù

■ Sono presenti:

- servitù di passo carrabile e pedonale apparente attiva sul map. 682 del Fg 17 (intestato a 9 proprietari tra i quali anche gli eseguiti)

Infatti il map. 682 è la strada asfaltata di accesso ai capannoni denominata Via Luigi Becchetti (ex Prima traversa di Via Gavardina), realizzata nel Piano di Lottizzazione Gavardina 2000 attraverso il quale sono stati edificati anche i capannoni in esecuzione.

Tale strada però non era oggetto di cessione al Comune e pertanto risulta privata.

*Eliana Terzoni Architetto*

25123 Brescia, Via Rodi 1, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983



E' una strada senza uscita che serve non solo i capannoni oggetto della presente procedura ma anche altre unità artigianali non in esecuzione.

Non è risultato che la servitù sia disciplinata da contratti o atti notarili trascritti, pertanto sarà opportuno provvederne una regolamentazione formalizzata.

- Servitù attiva sul sub. 3 per l'accesso alla copertura (attraverso una scala con gabbia alla marinara posizionata sul fianco del capannone sub.3)

Nonché tutti gli altri eventuali vincoli o servitù derivanti dagli atti di provenienza.

■ **Oneri**

No

■ Si e se Si quali:

- Sanatoria edilizia e agibilità (vedi cap. rispond. Urbanistica)

- Adeguamento catastale (vedi cap. rispondenza catastale)

- Rimozione e sostituzione delle guaine della copertura (vedi "Relazione integrativa allegata")

■ **Gravami**

No

■ Si e se Si quali:

- servitù apparente attiva sul map. 682 (strada privata di accesso al capannone).

E' necessario prevedere una formalizzazione della servitù

- servitù attiva sul sub. 3 per l'accesso alla copertura

- difformità edilizia e catastale

**5.3.3 Stato del possesso del bene alla data della valutazione:**

Libero

■ **Occupato**

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

■ Tipo di contratto: Contratto di locazione

■ €/anno: 13.200 €/anno

■ Rata: 1.100 €/mese

■ Durata in anni: 6 anni (dal 01/02/2019 al 31/01/2025)

■ Scadenza contratto: 31/01/2025

■ Estremi registrazione n. TMJ19T001163000GG registr.UT Brescia 1 il 04/02/2019 in serie 3T al n. 1163

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

■ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso i luoghi: 28/08/2023 congiuntamente con il Custode nominato

Data verifica presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate: richiesta inviata il 10/08/2023 e risposta dell'Uff. Ag.Entrate ricevuta il 18/08/2023 (allegata)

**Nota sulle condizioni del contratto:**

L'affittuario, durante il sopralluogo, ha dichiarato di aver installato componenti impiantistiche, nonché finiture a sue spese (a titolo esemplificativo: automazione portone ingresso, impianto elettrico del magazzino, lampade Led, impianto videosorveglianza, pavimentazioni in linoleum e battiscopa...)

*Eliana Terzoni Architetto*

25123 Brescia, Via Rodi 1, e-mail: eliana@terzoni.it

Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983



**A tal riguardo si riporta estratto di alcune condizioni pattuite nel contratto sopraccitato e sottoscritto tra le parti (vedi allegati), in particolare:**

*“punto 8: Il conduttore si obbliga a non fare impianti od opere di qualsiasi entità o natura ed a non modificare quanto esiste, senza il preventivo consenso dei locatori, restando fin d'ora convenuto che quanto verrà fatto, anche previo detto consenso, diventa di immediata proprietà dei locatori senza diritto ad alcun compenso quando venisse per qualsiasi ragione a scadere la locazione; e se fossero apportate modifiche di qualsiasi natura o specie senza detto permesso, i locatori avranno il diritto a chiedere il ripristino a spese del conduttore ed il risarcimento del danni per l'inadempienza.”*

*“punto 9: Il conduttore assume a suo carico tutte le spese inerenti le opere richieste dal conduttore stesso per sua esclusiva convenienza economica e per rendere i locali più efficienti in relazione all'attività che svolgerà. Tali opere dovranno essere eseguite a regola d'arte, nel pieno rispetto della normativa vigente. Tutti i lavori di manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, sulle opere realizzate dalla conduttrice, saranno interamente a carico del conduttore stesso. A cura e spese del conduttore dovranno essere acquisite tutte le eventuali autorizzazioni necessarie per l'esercizio dell'attività.”*

## **6. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente<sup>78</sup>**

*Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.*

- Vincoli sull'immobile derivanti da strumenti urbanistici: vedi cap 3.1 "Situaz. e limitaz. urbanistiche "
- Sanatoria per abusi edilizi, Agibilità e adeguamento catastale: vedi cap. 5.1 e 5.2
- Rifacimento guaine di copertura ammalorate: vedi "Relazione integrativa allegata e cap. 1.1 e 5.3.2
- Servitù e vincoli e gravami: vedi cap 3.3. "condizioni limitanti, servitù sui beni"
- TRASCRIZIONE CONTRO del 09/11/2005 - Registro Particolare 40002 Registro Generale 64924 Pubblico ufficiale FREDIANI SIMONE Repertorio 54429/17158 del 21/10/2005  
**ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**  
**NOTA: - servitù per cabina ENEL lottizzazione su Fg. 17 m 640 (ex 606/8)**  
**la trascrizione non direttamente insistente sull'immobile in esecuzione, ma riguardante la cabina ENEL a servizio di tutti i capannoni della lottizzazione)**
- Ogni altro vincolo derivante da atti regolarmente trascritti e/o legalmente costituiti

***Si segnala che eventuali oneri per incongruenze/differmità non rilevabili/rilevate nella presente relazione restano a carico dell'aggiudicatario.***

*Eliana Terzoni Architetto*

*25123 Brescia, Via Rodi 1, e-mail: eliana@terzoni.it*  
*Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983*



## 7. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente

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

1. ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED]  
Pubblico ufficiale FREDIANI SIMONE Repertorio [REDACTED]

2. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED]

**Intervenuti alla stima:**

## 8. Analisi estimativa

### Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **"più probabile valore in libero mercato"** nell'ambito delle procedure esecutive.

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

### Basi del valore

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

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

*Eliana Terzoni Architetto*

25123 Brescia, Via Rodi 1, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983



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

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

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

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

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito: *“Il valore di vendita forzata è l’importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.”*

#### **Assunzioni limitative**

nessuna

#### **Condizioni limitative**

nessuna

#### **Verifica del migliore e più conveniente uso<sup>79</sup> (HBU\_ Highest and Best Use)**

L’attuale valore di mercato dell’immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell’uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

■ Si

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

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

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

Metodo del confronto

MCA con nr. 3 comparabili

Sistema di Stima

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

Sistema di ripartizione

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

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

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

*Eliana Terzoni Architetto*

25123 Brescia, Via Rodi 1, e-mail: eliana@terzoni.it

Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983



- Metodo di stima sintetico comparativo con analisi di fonti dirette e indirette del mercato immobiliare della zona e con il confronto di comparabili compravenduti:
  - ✓ Col confronto con Agenzie Immobiliari operanti sul territorio e portali immobiliari per il confronto sui prezzi offerta di immobili con simili caratteristiche ma con ubicazioni differenti
  - ✓ Col confronto della Banca dati delle quotazioni immobiliari ProBrixia Azienda speciale della Camera di Commercio di Brescia
  - ✓ Col confronto della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate – Osservatorio Mercato Immobiliare
  - ✓ Col confronto della Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare
  - ✓ Con la ricerca di comparabili

**9. Riepilogo dei valori di stima**

Valutazione:

Il parametro tecnico di valutazione utilizzato è la superficie commerciale, parametro applicato per le quotazioni degli immobili della zona che presentano caratteristiche estrinseche (ubicazione, viabilità, esposizione ecc.) ed intrinseche (età, dimensione, ecc.) simili.

Nella determinazione dei valori delle unità immobiliari si è tenuto della richiesta/offerta immobiliare della zona e contesto in cui l'immobile si inserisce;

Si valuta che gli immobili in esecuzione siano di buona commerciabilità, si inseriscano in una zona industriale artigianale e facilmente raggiungibile dalle principali viabilità e abbiano uno stato di conservazione discreto, salvo **per le guaine di copertura che si trovano in stato di ammaloramento e per le quali è stata prevista la sostituzione con conseguente deprezzamento dell'immobile (vedi relazione integrativa allegata).**

Si è tenuto altresì conto degli **abusi edilizi da sanare e mancato rilascio dell'agibilità**, per i quali è stato operato un deprezzamento nella valutazione economica. Il deprezzamento non tiene conto delle sanzioni amministrative e oneri comunali né delle eventuali opere da eseguire per adeguamenti normativi, poiché presuppongono una progettazione e analisi dettagliata delle soluzioni con ampie variabili e quantificazione del Comune degli oneri di sanatoria/sanzioni.

Pertanto la valutazione è pari a:

- Capannoni artigianali con piazzale esclusivo  
valore medio: € 580,00 (euro cinquecentottanta//00) al m2 di superficie commerciale

**Valutazione economica:**

sup. commerciale tot 488,00 m <sup>2</sup> x 580,00 €/m <sup>2</sup> .....	=	283.040,00 €
<b><u>a cui vengono sottratti i costi (descritti nei capitoli precedenti) per:</u></b>		
- Deprezzamento per sanatoria edilizia, agibilità e aggiornamento catastale:.....	=	-14.000,00 €
- Deprezzamento per rimozione e rifacimento guaine con opere di sistemazione cupolini e pulizia canali .....	=	-35.000,00 €
Valore finale:.....	=	234.040,00 €

Che per arrotondamento diventa **234.000,00 €** (duecentotrentaquattromila,00)

*Eliana Terzoni Architetto*

25123 Brescia, Via Rodi 1, e-mail: eliana@terzoni.it  
 Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983



**Note:**

L'importo è deprezzato dei costi indicativi per la sanatoria, il mancato rilascio dell'agibilità e rifacimento delle guaine e sistemazioni delle coperture che l'acquirente dovrà sostenere, accordandosi con i proprietari confinanti.

L'acquirente deve essere consapevole che gli importi indicanti si intendono orientativi, di massima e approssimativi, al netto di Iva e eventuali altre tassazioni/oneri e non comprendono le eventuali opere di adeguamento che si rendessero necessarie per il rilascio dell'agibilità e maggiori sanzioni amministrative e oneri comunali poiché quantificabili solo a seguito di studio approfondito e dettagliato di un tecnico incaricato.

Eventuali oneri per incongruenze/difformità non rilevabili/rilevate nella presente relazione restano comunque a carico dell'aggiudicatario.

**LOTTO 1 /2**

Per quanto concerne l'immobile ubicato a **Bedizzole (BS), Via Luigi Becchetti 10/A** (ex Via Prima Traversa di V. Gavardina 10/A)

identificati in mappa:

**Catasto Fabbricati – Sez. Urbana NCT  
Foglio 17:**

■ **map. 740, sub. 2**

Cat. D/7, Rendita 2.165,20 €

**CAPANNONE ARTIGIANALE** Primo Terra e Piano Primo

Il più probabile **valore dell'immobile**, per arrotondamento viene di fatto quantificato in  
**€ 234.000,00 (duecentotrentaquattromila,00)**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni a uso comune

Per quanto riguarda **l'affitto** degli immobili, gli operatori economici interrogati hanno evidenziato potrebbero attenersi sui **13.000/14.000** euro circa/anno

**NOTA: Il valore locativo si intende a seguito di sanatoria, ottenimento di agibilità e successivo ai lavori di sostituzione delle guaine e lavori da effettuarsi in copertura.**

Tali valori sono comunque da considerarsi indicativi e suscettibili alla richiesta/offerta, da ritenere discontinuo e esposto ad inflessioni non prevedibili.

*Eliana Terzoni Architetto*

25123 Brescia, Via Rodi 1, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983



## D. LOTTO nr. 2 di 2: operazioni dettagliate

### 1. Descrizione degli immobili:

Viene staggito un Capannone artigianale con corte esclusiva su due lati in una zona extraurbana industriale di Bedizzole, facente parte di un complesso edilizio industriale/artigianale più ampio. L'accesso all'immobile avviene attraverso dalla strada privata Via Luigi Becchetti (map. 682) intestata agli esecutati e altri proprietari.

La proprietà in esecuzione consta in:

Edificio monoplanare a pianta rettangolare con una porzione ammezzata destinata a uso uffici (finestrati), ripostigli nella porzione retrostante del capannone e corte privata esclusiva su due lati. Dotato di due bagni ciechi a piano terra: uno nella zona uffici e l'altro con accesso dalla zona magazzino.

Realizzato con strutture prefabbricate a travi e pilastri in cemento armato precompresso (c.a.p) e tamponamenti laterali in pannelli prefabbricati. La copertura è in tegole preconfezionati in c.a.p. e gli ambienti godono di illuminazione naturale principalmente dagli shed di copertura e finestre sul lato nord.

La superficie commerciale (ragguagliata) del capannone artigianale comprensiva delle sue pertinenze esclusive è circa 530,00 mq. (I dettagli delle superfici sono riportati al cap. "4.1. Dato immobiliare")

Gli uffici e i ripostigli sono dotati di impianto split in pompa di calore, mentre il capannone di areotermo con caldaia a gas (di cui però non è stato possibile accertarne il corretto funzionamento).

Il capannone artigianale è stato ultimato nel 2011, realizzato a seguito di un piano di lottizzazione denominato "Gavardina 2000" che ha previsto una grande estensione sud/ovest di aree a destinazione artigianali nella zona "Bettoletto".

Sopralluogo

Lo stato di manutenzione generale è discreto, salvo per le guaine di copertura che creano infiltrazioni negli ambienti sottostanti e dovranno essere sostituite, per le quali è stata redatta una relazione integrativa (allegata alla presente).

Sono presenti difformità edilizie e catastali sanabili. La richiesta di agibilità depositata nel 2011 risulta priva di efficacia a causa di assenza di documentazione necessaria al rilascio, pertanto dovrà esserne richiesta una postuma.

Il capannone risulta attualmente affittato con scadenza del contratto 31/07/2027.

#### **1.1 Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile:**

L'immobile in esecuzione risulta avere una buona commerciabilità, sia per utilizzo diretto che per locazioni.

Si colloca in una zona industriale di Bedizzole di recente realizzazione distante circa 20 Km da Brescia e dal Lago di Garda e circa 8 km da Rezzato, a meno di 4 km dallo svincolo della tangenziale Strada statale gardesana occidentale di collegamento con l'alto Garda e dallo svincolo della

*Eliana Terzoni Architetto*

25123 Brescia, Via Rodi 1, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983



tangenziale Strada Provinciale Padana Superiore di collegamento tra Brescia e il basso Garda, nonché a circa 11 km dal casello autostradale Brescia Est dell'Autostrada A4.

Il capannone è stato realizzato circa 12 anni fa e si trova in discrete condizioni salvo per le guaine di copertura che risultano deteriorate; ha una buona luminosità naturale e corte su due lati.

**Sarà necessaria una manutenzione straordinaria sulle guaine di copertura che risultano ammalorate e causano infiltrazioni negli ambienti sottostanti.**

Sono state rilevate tracce di infiltrazioni interne nella zona uffici del primo piano, zona portone d'ingresso e in diversi punti sul tamponamento esterno lato nord.

I percolamenti segnalati, sono causati dal deterioramento precoce delle guaine di copertura che presentano fori, cavillature e fessurazioni, delle riparazioni precedentemente eseguite che mostrano lesioni, nonché dai ristagni di acqua dovuti da una scarsa manutenzione e non corretto defluire delle acque meteoriche.

Dovrà essere prevista pertanto la rimozione completa della guaina bituminosa esistente, in quanto ormai danneggiata e usurata, il taglio delle coperture in lamiera sporgenti al fine di permettere sia l'asciugatura della guaina che la messa in sicurezza dell'immobile, la sistemazione delle pendenze e il rifacimento completo delle guaine, considerando che l'intervento sarà a carico di tutti i proprietari degli immobili sottostanti e pertanto accordandosi con essi per gli interventi da eseguire. (vedi "Relazione integrativa" allegata)

**L'immobile è parzialmente difforme catastalmente e ai titoli autorizzativi, tali difformità risultano sanabili (vedi capitolo 5.1 Dichiarazione di rispondenza urbanistica).**

**La richiesta di agibilità depositata nel 2011 risulta priva di efficacia** a causa di assenza di documentazione necessaria al rilascio. (vedi lettera del Comune del 1/12/2023 prot. n. 0027116/2023 allegata).

**Ubicazione: Bedizzole (BS), Via Luigi Becchetti 10 (ex Via Prima Traversa di V. Gavardina 10)\***

*\* la Via ha cambiato la sua denominazione con deliberazione n.41 del 30.03.2017. N.B. Su molti documenti risulta indicata la denominazione precedente, come anche sul contratto d'affitto (nonostante sia stato stipulato successivamente alla variazione)*

*Identificativi catastali :*

- **Catasto Fabbricati – Sez. Urbana NCT, Foglio 17, map. 740, sub. 3, Cat. D/7,  
Rendita 2.357,00 €  
Primo Terra e Piano Primo  
CAPANNONE ARTIGIANALE**

*Quota di proprietà:*

- 
- 
- 

*Eliana Terzoni Architetto*

*25123 Brescia, Via Rodi 1, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983*



**Diritto di proprietà:**

Per la totalità dei debitori eseguiti, nelle quote sopra indicate, pervenuti da:

Successione ex lege in morte del Sig. OMISSIS OMISSIS, apertasi in data 28 luglio 2014 (dichiarazione di successione registrata all' Ufficio del Registro di Montichiari il 23/05/2019 al n. OMISSIS vol. OMISSIS e trascritta a Brescia il 27/05/2019 ai n.ri OMISSIS), accettazione tacita di eredità devoluta a loro favore in forza di ordinanza in data 26 novembre 2022 n. OMISSIS di repertorio Tribunale di Brescia, trascritta a Brescia il 21/12/2022 ai n.ri OMISSIS.

(vedi specifiche e atti di provenienza precedenti nel capitolo: 5.3.1)

**Divisibilità dell'immobile:** non divisibile

**Più probabile valore dell'immobile:** 258.000,00 € \*

\*L'importo è deprezzato dei costi indicativi per la sanatoria, il mancato rilascio dell'agibilità e rifacimento delle guanine e sistemazioni delle coperture che l'acquirente dovrà sostenere, accordandosi con i proprietari confinanti.

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 49-50
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 51
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____

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

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 53
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pag. 52-53-54
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 48

**Limitazioni**

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Condizioni limitative:	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____

**2. Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

Elenco sintetico delle formalità del ventennio in ordine cronologico in cui sono presenti gli immobili siti a Bedizzole, Catasto Fabbricati – Sez. Urbana NCT, Foglio 17, Map. 740 sub. 3, fornito dal servizio di Visure Ipotecarie dell'Ufficio Provinciale di Brescia servizio di Pubblicità Immobiliare.

Ispezione Ipotecaria eseguita presso l'Ufficio Provinciale di Brescia in data 07/11/2023.

*Nota:* A seguito di variazioni e frazionamenti nel corso degli anni dei mappali e subalterni per l'edificazione degli immobili, si è ritenuto utile eseguire sia Ispezioni per soggetto che per immobile per verificarne le formalità.

*Eliana Terzoni Architetto*

25123 Brescia, Via Rodi 1, e-mail: eliana@terzoni.it  
 Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983



1. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/02/2004 - Registro Particolare 3832 Registro Generale 5778  
Pubblico ufficiale FREDIANI SIMONE Repertorio 46203 del 26/01/2004  
**ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA**
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/10/2004 - Registro Particolare 31735 Registro Generale 52334  
Pubblico ufficiale FREDIANI SIMONE Repertorio 49504 del 04/10/2004  
**ATTO TRA VIVI - RIDISTRIBUZIONE MAPPALICA**  
Documenti successivi correlati:  
2. Trascrizione n. 29289 del 22/10/2008  
\*\*\* NOTA RETTIFICATA
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/11/2005 - Registro Particolare 40002 Registro Generale 64924  
Pubblico ufficiale FREDIANI SIMONE Repertorio 54429/17158 del 21/10/2005  
**ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**  
*NOTA: - servitù per cabina ENEL lottizzazione su Fg. 17 m 640 (ex 606/8)  
la trascrizione non direttamente insistente sull'immobile in esecuzione, ma riguardante la cabina ENEL a servizio di tutti i capannoni della lottizzazione)*
4. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del [REDACTED]  
Pubblico ufficiale FREDIANI SIMONE [REDACTED]  
**ATTO TRA VIVI - DIVISIONE**
5. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED]  
Pubblico ufficiale FREDIANI SIMONE [REDACTED]  
**ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO**  
Immobili siti in BEDIZZOLE(BS) SOGGETTO CEDENTE
6. ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED]  
Pubblico ufficiale FREDIANI [REDACTED]  
**IPOTECA VOLONTARIA [REDACTED] TUO**  
**FONDIARIO - SOGGETTO DEBITORE**
7. TRASCRIZIONE A FAVORE del [REDACTED]  
Pubblico ufficiale MONTICHIARI [REDACTED]  
**ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**  
Immobili siti in BEDIZZOLE(BS), LONATO DEL GARDA(BS)
8. TRASCRIZIONE A FAVORE del [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED]  
[REDACTED]  
Immobili siti in BEDIZZOLE(BS), LONATO DEL GARDA(BS)
9. TRASCRIZIONE [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED]  
**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

**Intervenuti alla stima:**

[REDACTED]

*Eliana Terzoni Architetto*

25123 Brescia, Via Rodi 1, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983



## Operazioni dettagliate e stima:

### 3. Inquadramento dell'immobile

#### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

##### Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune Bedizzole
- Località Tre Bocche
- Frazione Bettoletto
- Via Luigi Becchetti (ex Via Prima Traversa di V. Gavardina)
- Civico 10

##### Zona

- Periferica
- Industriale

##### Mappa geografica

Fonte: [Google maps](#)



*Eliana Terzoni Architetto*

25123 Brescia, Via Rodi 1, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983





Strada privata di accesso, Via Becchetti (Fig. 17 map.682)

■ Destinazione urbanistica dell'immobile<sup>3</sup>

■ Artigianale

■ Tipologia immobiliare

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo<sup>7</sup>
- ristrutturato<sup>8</sup>
- seminuovo<sup>9</sup>
- usato<sup>10</sup> (ultimazione costruzione 2011)
- rudere<sup>11</sup>

Indicare se l'immobile è

- indipendente ma inserito in un complesso di tre capannoni e con accesso da strada privata
- in condominio

*Legenda:*

*7 Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.*

*8 Ristrutturato: che ha subito sensibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o ristrutturaz. che hanno comportato il completo rifacimento degli impianti, il rinnovo delle finiture e dei serramenti, tale da essere equiparato agli immobili nuovi.*

*9 Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.*

*10 Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.*

*11 Rudere: fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, spesso privo di impianti o con impianti non a norma, non abitabile e per il quale occorre prevedere sensibili interventi edilizi necessari a ripristinarne l'uso e la funzionalità.*

*Eliana Terzoni Architetto*

*25123 Brescia, Via Rodi 1, e-mail: eliana@terzoni.it*  
*Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983*



■ **Tipologia edilizia dei fabbricati**

Capannone in struttura prefabbricata

■ **Tipologia edilizia unità immobiliari**

Capannone monoplanare con una porzione ammezzata

■ **Caratteristiche generali dell'immobile:**

*Descrizione sintetica*

- Struttura in elevazione : prefabbricata in c.a. e c.a.p., pilastri in c.a.
- Solai : prefabbricato
- Copertura: tegoloni incernierati intervallati da lucernari
- Murature perimetrali : pannelli prefabbricati
- Coibentazioni/Isolamenti : isolamento interno al pannello prefabbricato in cls (dato desunto dalle pratiche edilizie depositate in Comune e APE)
- Divisori tra unità : muratura in prismi
- Infissi esterni : metallo doppio vetro
- Infissi interni : alluminio
- Pavimenti e rivestimenti : battuto di cemento (capannone e piazzale), piastrelle (zona uffici)
- Impianto riscaldamento : presente nella zona uffici e zona ripostigli (split in pompa di calore)
- Impianto sanitario : presente
- Impianto gas : presente
- Impianto elettrico : presente sia negli uffici che nel capannone
- Impianto climatizzazione : presente nella zona uffici e zona ripostigli in fondo al capannone (split in pompa di calore)
- Altri impianti : riscaldamento con areotermo e caldaia a gas nella zona del capannone
- Allaccio fognatura : sì
- Fonti rinnovabili : no
- Finiture esterne : pannelli prefabbricati faccia a vista
- N. totale piani : capannone monoplanare, zona uffici due (piano terra e primo)
- Altro
- **Dimensione<sup>15</sup>**
  - Piccola
  - Media
  - Grande

■ **Caratteri domanda e offerta**

Venditore: Asta giudiziaria

Acquirente: Privato/società

*Eliana Terzoni Architetto*

25123 Brescia, Via Rodi 1, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983



■ **Forma di mercato**

Concorrenza monopolistica ristretta

■ **Fase del mercato immobiliare**

Attivo

**4. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

**4.1 DATO IMMOBILIARE<sup>29</sup>**

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito (numero di vani principali, dei bagni/servizi igienici e superfici accessorie esclusive)<sup>30</sup>**

La proprietà consta in:

- Capannone artigianale monoplanare a pianta rettangolare con porzione ammezzata destinata a uso uffici e con corte esclusiva su due lati, di superficie commerciale\* complessiva circa mq 530,00 (Vedi tabella di calcolo della superficie commerciale al punto 4.3).

La superficie lorda del capannone è di circa 378,60 mq (di cui circa 46 mq di ripostigli nella porzione retrostante del capannone), quella degli uffici (piano terra + piano ammezzato) circa 116,60 mq e la corte comune (area esterna antistante recintata) di circa 346,00 mq.

Il blocco uffici a piano terra è composto da un ufficio di circa 27,00 mq netti, antibagno e bagno e da una zona spogliatoio con attacco lavatrice e w.c. accessibili dal lato posteriore dell'ufficio; a piano prima sono ubicate due stanze di circa 16 mq e 21 mq netti (di cui una sola con finestre apribili verso l'esterno) e un ripostiglio di circa 7,00 mq netti.

I due ripostigli a piano terra, posizionati nella porzione retrostante del capannone, hanno superficie netta di circa 28,50 mq e 7,30 mq.

**4.2 Identificazione catastale<sup>31</sup>**

- |                     |   |
|---------------------|---|
| ■ Comune Censuario  | Bedizzole   |
| ■ Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> Terreni<br>■ Fabbricati - Sez. Urbana NCT  |
| ■ Identificativo    | ■ Foglio 17<br>■ Mappale 740<br>■ Sub. 3 - Categoria D/7  |
| ■ Confini           | ■ Nord map. 890 (A.U.I)<br>■ Est map. 682 Strada di accesso privata<br>■ Sud sub. 2 (A.U.I in esecuzione)<br>■ Ovest map. 739 (A.U.I) |

**4.3 Consistenza**

- |           |                                       |
|-----------|---------------------------------------|
| ■ Rilievo | ■ Interno ed esterno                  |
|           | <input type="checkbox"/> Solo esterno |

*Eliana Terzoni Architetto*

25123 Brescia, Via Rodi 1, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983



- Diretto in loco
- Data del sopralluogo 28/08/2023 e 16/01/2024 (verifica infiltrazioni)
- Diretto e anche verificato e desunto graficamente da:
  - Planimetria catastale
  - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
  - Elaborato grafico (generico)

**Criterio di misurazione**

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

**Calcolo superfici di proprietà (\* SUPERFICIE COMMERCIALE):**

CAPANNONE ARTIGIANALE			Incidenza commerciale	Superficie ragguagliata
<b><u>Superficie principale - destinazione:</u></b>				
Capannone	circa m <sup>2</sup>	378,60	100%	378,60
Uffici PT e 1P	circa m <sup>3</sup>	116,60	100%	116,60
<b><u>Superfici di ornamento</u></b>				
Corte esclusiva - piazzale antistante cintato	circa m <sup>2</sup>	346,00	10%	34,60

**Superficie commerciale circa arrotondato m<sup>2</sup> 530,00**

**4.4 Caratteristiche qualitative:**

**Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

- Livello di piano<sup>43</sup>: Capannone a tutt'altezza con uffici su due piani (PT e 1P)
- N. servizi igienici<sup>45</sup> n. 2 bagni (piano terra)
  - Vetustà dei bagni (anni) circa 11 anni (dato dedotto dal progetto)
    - Bagno 1:
      - W.C.
      - Lavabo
      - Doccia
    - Bagno 2:
      - W.C.
      - Lavabo
      - Attacco lavatrice (nello spogliatoio)
  - ACS (acqua calda sanitaria prodotta da boiler elettrico)

**Impianti in dotazione:**

- Riscaldamento
    - Presente
    - Assente
- Se presente indicare la tipologia:
- Centralizzato
  - Autonomo (zona uffici e ripostigli in pompa di calore e zona capannone con areotermo con caldaia gas)
- Alimentazione:
- metano (areotermo)

*Eliana Terzoni Architetto*

25123 Brescia, Via Rodi 1, e-mail: eliana@terzoni.it  
 Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983



- gas propano liquido
- olio combustibile
- elettrico
- pompa di calore (zona uffici e ripostigli)
- biocombustibili
- teleriscaldamento

Elementi radianti

- radiatori
- pavimento con termoarredo nel bagno
- aria
- altro

- Condizionamento
    - Presente : negli uffici , Vetustà (anni) circa 11
    - Assente
  - Solare termico (produzione acqua calda)
    - Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
    - Assente
  - Produzione di acqua calda (ACS)
    - Presente : negli uffici boiler elettrico, Vetustà (anni): circa 11
    - Assente
  - Elettrico
    - Presente : Vetustà (anni) circa 11
    - Assente
  - Idraulico
    - Presente : Vetustà (anni) circa 11
    - Assente
  - Fognatura
    - Presente : Vetustà (anni) circa 11
    - Assente:
  - Allaccio all'Acquedotto
    - Presente: collegato, Vetustà (anni) circa 11
    - Assente
  - Antifurto
    - Presente : Vetustà (anni) presumibilm. 4 anni
    - Assente
  - Pannelli solari (fotovoltaico)
    - Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
    - Assente
  - Impianto Geotermico
    - Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
    - Assente
  - Domotica
    - Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
    - Assente
  - Altro:**
    - Automazione cancello di accesso alla corte
- N.B.: Si richiama la "Nota sulle condizioni del contratto" al punto 5.3.3**

*Eliana Terzoni Architetto*

25123 Brescia, Via Rodi 1, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983



- **Manutenzione fabbricato<sup>46</sup>**
  - Minimo
  - Medio
  - Massimo
  
- **Manutenzione unità immobiliare<sup>50</sup>**
  - Minimo
  - Medio
  - Massimo
  
- **Classe energetica:** Classe B (come da APE Codice Identificativo 17014 – 000002/14 valida fino al 13/02/2024 indicato sul contratto di locazione e fornito dal Ceer - Catasto Energetico Regionale della Regione Lombardia, pertanto ad oggi risulta scaduta.
  
- Inquinamento (dato non rilevabile)**
  - Atmosferico
    - Assente
    - Presente
  - Acustico
    - Assente
    - Presente
  - Elettromagnetico
    - Assente
    - Presente
  - Ambientale
    - Assente
    - Presente
  
- **Esposizione prevalente dell'immobile<sup>54</sup>**
  - Minimo
  - Medio
  - Massimo
  
- **Luminosità dell'immobile<sup>58</sup>**
  - Minimo
  - Medio
  - Massimo
  
- **Panoramicità dell'immobile<sup>62</sup>**
  - Minimo
  - Medio
  - Massimo
  
- **Funzionalità dell'immobile<sup>66</sup>**
  - Minimo
  - Medio
  - Massimo
  
- **Finiture dell'immobile<sup>70</sup>**
  - Minimo
  - Medio
  - Massimo
  
- Altro:** \_\_\_\_\_

**Punti critici:**

- Difformità edilizie e catastali da sanare;
- La domanda di Segnalazione Certificata per l'Agibilità dell'immobile risulta priva di efficacia per mancanza della documentazione necessaria al rilascio;
- La guaina della copertura risulta deteriorata in più punti con conseguenti infiltrazioni negli ambienti sottostanti come meglio descritto nella "Relazione Integrativa" allegata

*Eliana Terzoni Architetto*

25123 Brescia, Via Rodi 1, e-mail: eliana@terzoni.it  
 Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983



## 5. Audit documentale e due diligence <sup>74</sup>

### 5.1 Legittimità edilizia – urbanistica<sup>75</sup>

#### Anno di costruzione / ristrutturazione totale:

- Fabbricato successivo 01/09/1967 : ultimazione della costruzione del capannone anno 2011
- Fabbricato anteriore 01/09/1967:
  - Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967 :
  - Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 :

#### Titoli autorizzativi esaminati:

NOTA: Il capannone artigianale (che comprende diverse unità immobiliari, tra le quali anche le due in esecuzione) è stato ultimato nel 2011, realizzato a seguito di un piano di lottizzazione denominato “Gavardina 2000” che ha previsto una grande estensione sud/ovest di aree a destinazione artigianali nella zona “Bettoletto”.

#### ■ Elenco:

Pratiche edilizie riguardanti gli immobili in esecuzione:

#### **Documentazione, delibere, determine e pratiche edilizie per la realizzazione del Piano Attuativo produttivo privato a seguito del quale è stata autorizzata anche la realizzazione dei capannoni artigianali oggetto di esecuzione immobiliare:**

1. Deliberazione n°11 del 28/02/2003: adozione Piano Attuativo Produtt. privato “Gavardina 2000”;
  - Relazione illustrativa;
  - Schema convenzione urbanistica;
  - Perizia giurata di stima monetizzazioni;
  - Computo Metrico Estimativo;
  - Tabella elenco proprietari;
  - Visure catastali;
  - Tavole grafiche lottizzazione (Tav.01/06: Inquadramento urbanistico; Tav.02/06: Planimetria stato di fatto; Tav.03/06: Progetto Planivolumetrico; Tav.04/06: Calcolo superficie comparto; Tav.05/06: Individuazione lotti edificatori e dimostrazione standard; Tav.06/06: Progetto di massima delle opere di urbanizzazione; Tav. A: sezione strada tipo e reti tecnologiche.
2. Delibera n°34 del 31/07/2003: approvazione definitiva piano produtt. privato “Gavardina 2000”;
3. Determina n°10 del 23/01/2004, reg. gen. n°48: approvazione varianti distributive degli standards e viabilità al PL produttivo privato denominato “Gavardina 2000”;
4. Convenzione urbanistica per piano attuativo del 26/01/2004, Notaio Simone Frediani, registrato a Lonato il 02/02/2004 n°86 serie 1, trascritto a Brescia il 05/02/2004 nn. 5778/3832;
5. PC n° 32 del 3/03/2004, P.Ed. n° 17 del 2004 prot. n° 1061 del 26/01/2004: Opere di urbanizzazione del PL Gavardina 2000;
6. Determina n°155 del 31/12/2004, reg. gen. n°720: determinazione inerente acquisizione parziale aree di urbanizzazione primaria PL industriale di Via Gavardina;
7. Determina n°10 del 05/05/2010: determinazione inerente acquisizione di aree di urbanizzazione primaria PL industriale di Via Gavardina, 1° Traversa di Via Gavardina, Via Trebocche e Via Gavardina;
8. Atto di Cessione di immobili in adempimento ad obblighi assunti in convenzione urbanistica del 7/05/2021, Notaio Simone Frediani, registrato a Salò il 11/05/2010 n° 1940, serie 1T, trascritto

*Eliana Terzoni Architetto*

25123 Brescia, Via Rodi 1, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983



a Brescia il 12/05/2010 nn. 19624/11348, nn. 19625/11349, 19626/11350, 19627/11351, 19628/11352, 19629/11353, 19630/11354, 19631/11355  
e Tavole del PL allegate (tavola Unica: planimetria con identificazione delle aree in cessione, Tav. 05/06 del 30/01/2003: Individuazione lotti edificatori, Tavola U: sistemazione Via Trebocche planimetria generale intervento);

**Pratiche edilizie riferite alla specifica realizzazione del capannone artigianale ove sono collocati i subalterni 2 e 3 in pignoramento e oggetto della presente stima:**

9. PC n°7 del 25/05/2009 P.Ed. n°3/2009 del 17/02/2009 prot.2051: costruz. capannone artigianale;
10. Integrazione alla richiesta PC del 17/02/2009 prot. 2051;
11. Inizio Lavori del 1/06/2009 prot. 7244;
12. DIA n° PE 3/2009-1, prot. 4903 del 8/04/2011 (variante alla PE 3/2009 PdC n°7 del 25/05/2009): apertura nuovi accessi carrai e modifiche interne;
13. Comunicazione di Fine Lavori del 19/07/2011 prot. 9872, per lavori ultimati il 30/06/2011;
14. Domanda di Rilascio Agibilità del 3/08/2011 prot. 10548  
Collaudo statico e dichiarazioni di conformità;
15. Lettera dell'Ufficio Tecnico del 1/12/2023 prot. n.0027116/2023 PE 50/2023 Q.0. in risposta alla richiesta di riscontro sulla conformazione Agibilità Ufficio Tecnico del 31/10/2023 prot.n. 24658

■ Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico del Comune di Bedizzole

■ Data verifica urbanistica 28/09/2023 e 02/10/2023 (accesso atti) – Lettera dell'Ufficio Tecnico del 1/12/2023 prot. n. 0027116/2023 PE 50/2023 Q.0.

□ Data del CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica): non richiesto perché non necessario

**Situazione urbanistica**

■ **Strumento urbanistico:**

**Piano di Governo del Territorio Vigente:**

Ad oggi risultano vigenti tre varianti del PGT

- **Variante per Sportello Unico delle Attività Produttive (art. 97, l.r. 12/2005)**, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n.15 del 13/06/2023, pubblicata sul BURL n. 40 del 4/10/2023
- **Variante al PGT (art. 13, comma 13, l.r. 12/2005)**, per rettifica errori materiali, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n.13 del 19/05/2023, pubblicata sul BURL n. 38 del 20/09/2023
- **Variante al PGT (art. 13, comma 13, l.r. 12/2005)**, per ampliamento insediamento produttivo, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n.30 del 30/06/2020, pubblicata sul BURL n. 38 del 16/09/2020

Gli immobili sono inseriti, nei Documenti di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi:

**Azzonamento:**

- **Aree D1: aree per la produzione manifatturiera** (Tav. T02d\_V2 PdR: Disciplina degli ambiti ed elementi territoriali), normato dall'Art. 18 NTA modificato a seguito di controdeduzioni approvate con DCC n.13 del 13/06/2023
- **Urbanizzato prevalentemente produttivo** (Tav. 04a AP del DdP: carta delle componenti del paesaggio urbano)

*Eliana Terzoni Architetto*

25123 Brescia, Via Rodi 1, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983



**Vincoli:**

- Ambientali: NESSUNO (Tav. T02a\_v2 DdP)
- Limiti all'edificazione: NESSUNO (Tav. T02b\_v2 DdP)

**Fattibilità geologica:**

- Fascia di alto grado di tutela del reticolo idrico minore di competenza comunale (pari ad almeno 10 m da ciascun lato del corpo idrico) (Tav. SG T05 della CG)
- Z4a – Zona fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi (Tav. 5G/MOPS – T07 della CG)
- Classe fattibilità 1, fattibilità senza particolari limitaz. Art. 4 (Tav. SG T08a della CG)

**Sensibilità paesaggistica:**

- Classe di sensibilità paesistica media: Classe 3 (Tav. T10\_vAP DdP: Carta delle classi finali di sensibilità paesistica)

(in allegato estratti principali del PGT)

**Limitazioni urbanistiche:**

- Vincoli urbanistici  No  
 Si se Si quali :
- Vincoli ambientali - paesaggistici  No  
 Si se Si quali:
  - Classe di sensibilità paesistica media: Classe 3
  - La zona non ricade nei Beni ambientali storici, artistici, monumentali (D.lgs 42/2004) quindi non soggetto a parere della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici.
- Vincoli geologici  No  
 Si se Si quali:  
**Fascia di alto grado di tutela del reticolo idrico minore di competenza comunale (pari ad almeno 10 m da ciascun lato del corpo idrico)**
- **Classificazione sismica:** La classificazione sismica del territorio nazionale, indicata nell'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, classifica il territorio di Bedizzole in **zona sismica 2, Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.**

*Eliana Terzoni Architetto*

25123 Brescia, Via Rodi 1, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983



**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA**

La sottoscritta Architetto Eliana Terzoni, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Brescia al n.2237, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

Elenco degli abusi rilevati rispetto all'ultima pratica edilizia autorizzata: DIA n° PE 3/2009 – 1, prot. 4903 del 8/04/2011 e Domanda di Rilascio Agibilità del 3/08/2011 prot. 10548:

- Numero di lucernari shed e posizione differente rispetto a quanto autorizzato;
- Distribuzione interna degli uffici a primo piano differente;
- Differente dimensione delle finestre (sulla parete perimetrale esterna) nell'ufficio a primo piano;
- Confine tra il sub. 3 e sub. 2 (altro immobile in esecuzione) non coerente con quanto autorizzato e rilevato);
- **Aree a verde pertinenziali rappresentate nella planimetria non presenti (calcolate sull'intero comparto);**
- Una porzione del muro di confine con Via Becchetti risulta differente a quanto autorizzato;
- **La domanda di Segnalazione Certificata per l'Agibilità dell'immobile risulta priva di efficacia per la carenza della documentazione necessaria al rilascio:**
  1. Allegati alla dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, riscaldamento e/o climatizzazione, idrico sanitario, ovvero relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati ai sensi dell'art. 7 del Decreto del ministero dello sviluppo economico 22/01/2008, n. 37 e visura camerale del dichiarante al fine di attestare i requisiti tecnico-professionali di cui all'art. 4;
  2. Progetto e relazione tecnica in merito ai fabbisogni energetici, ex legge 10;
  3. Attestato di prestazione energetica di cui all'art. 125 del DPR 380/2001 e del D. Lgs. 192/2005 e dichiarazione asseverata di conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alla relazione tecnica in materia di prestazione energetica, di cui all'art. 125 del DPR 380/2001 e del D. Lgs. 192/2005;
  4. Fascicolo dell'opera in riferimento ai dispositivi anticaduta, redatto ai sensi dell'art.91, comma 1 lettera b) del D. Lgs. 09/04/2008 n.81 ovvero dichiarazione del titolare che l'installatore ha fornito attestazione di conformità dell'installazione dei manufatti o dispositivi che consentono l'accesso e il lavoro in sicurezza in copertura mediante: la dichiarazione della corretta messa in

*Eliana Terzoni Architetto*

25123 Brescia, Via Rodi 1, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983



opera dei componenti di sicurezza in relazione alle indicazioni del costruttore e/o della norma di buona tecnica, le certificazioni del produttore di materiali e componenti utilizzati, la verifica della rispondenza delle soluzioni adottate a quanto descritto in sede progettuale, la verifica della disponibilità presso l'opera delle informazioni sulle misure tecniche predisposte e delle istruzioni per un loro corretto utilizzo (Decreto del Direttore Generale 14/01/2009, n. 119);

*(Vedi Lettera dell'Ufficio Tecnico del 1/12/2023 prot. n.0027116/2023 PE 50/2023 Q.0. in risposta alla richiesta di riscontro sulla conformazione Agibilità Ufficio Tecnico del 31/10/2023 prot.n. 24658, allegata alla presente)*

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

No, perché:

**Sì ed i costi sono quantificati in circa : € 13.000,00**

I costi sono da attribuire a:

- Redazione pratica in sanatoria per le opere difformi e segnalazione certificata di agibilità in sanatoria con relative dichiarazioni e relazioni tecniche asseverate ed eventuale adeguamento normativo (Nota: per quanto riguarda la verifica delle aree verdi pertinenziali, esse dovranno essere calcolate in tutto l'intero comparto anche dei capannoni non oggetto di pignoramento)

**Gli importi indicati si intendono orientativi, di massima e approssimativi e non sono comprensivi di eventuali opere di adeguamento poiché quantificabili solo a seguito di progetto e studio approfondito e dettagliato, variabile in base ai riferimenti normativi e documentazione necessaria per l'ottenimento dell'agibilità.**

**Non è possibile quantificare la sanzione amministrativa e oneri per la sanatoria delle opere edili difformi e segnalazione certificata di agibilità in sanatoria poiché il Comune non ha fornito indicazioni in merito** *(vedi allegati: richieste di chiarimenti all'Ufficio Tecnico che nonostante i solleciti non hanno avuto risposta)*

**Annotazioni:**

*La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.*

*La presente relazione dev'essere intesa quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, poiché lo stesso andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario, in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene.*

*Tutti gli importi indicati si intendono orientativi, di massima e approssimativi, al netto di Iva e eventuali altre tassazioni/oneri. Tali spese saranno di fatto detratte dal valore di stima poiché opponibili alla procedura e quindi a carico dell'aggiudicatario. **Si segnala che eventuali oneri per incongruenze/difformità non rilevabili/rilevate nella presente relazione restano a carico dell'aggiudicatario.***

*Eliana Terzoni Architetto*

*25123 Brescia, Via Rodi 1, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983*



## 5.2 Rispondenza catastale<sup>76</sup>

Elenco documentazione visionata:

- Visure catastali storiche per immobile
  - Estratto Mappa (riservato perché ricadente in vincolo militare di riservatezza)
  - Estratto planimetrico
  - Planimetrie catastali
  - Elenco subalterni
- Data verifica catastale: 10/08/2023 e 29/08/2023 acquisizione documentazione catastale  
- Raffronto con sopralluogo presso i beni: 28/08/2023

### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta Architetto Eliana Terzoni, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Brescia al n.2237, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata dalle Visure storiche catastali, Estratto Mappa e Planimetria Catastale e in raffronto con quanto autorizzato presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed quanto rilevato in loco, con la presente in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

#### DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
  - Numero di lucernari shed e posizione differente rispetto a quanto autorizzato;
  - Distribuzione interna degli uffici a primo piano differente;
  - L'indirizzo dell'immobile nelle visure catastali non risulta aggiornato con la nuova denominazione della Via (tale dato non costituisce difformità, ma nell'ottica di un aggiornamento generale, tale dato potrà essere aggiornato);
  - Confine tra il sub. 2 e sub. 3 (altro immobile in esecuzione) non coerente con quanto rilevato.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale (planimetria e schede) che dovranno essere adeguate a seguito della sanatoria che verrà depositata: **circa € 1.000,00** costo indicativo comprensivo del compenso del professionista e dei tributi catastali

#### **Annotazioni:**

*La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia ed estratta presso gli archivi comunali; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.*

*Tutti gli importi indicati si intendono orientativi, di massima e approssimativi, al netto di Iva e eventuali altre tassazioni/oneri. Tali spese saranno di fatto detratte dal valore di stima poiché opponibili alla procedura e quindi a carico dell'aggiudicatario. **Si segnala che eventuali oneri per incongruenze/difformità non rilevabili/rilevate nella presente relazione restano a carico dell'aggiudicatario.***

*Eliana Terzoni Architetto*

*25123 Brescia, Via Rodi 1, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983*



## 5.3 Verifica della titolarità<sup>77</sup>

### 5.3.1 Inquadramento della titolarità

L'immobile è intestato ai Sig.ri:

- 
- 
- 



*Diritto di proprietà:*

Per la totalità dei debitori eseguiti, nelle quote sopra indicate, pervenuti da:

- 4) Successione ex lege in morte del Sig. OMISSIS OMISSIS, apertasi in data 28 luglio 2014 (dichiarazione di successione registrata all' Ufficio del Registro di Montichiari il 23/05/2019 al n. OMISSIS vol. OMISSIS e trascritta a Brescia il 27/05/2019 ai n.ri OMISSIS), la quota indivisa al medesimo spettante, pari a 3/6 (tre sestimi), del diritto di piena proprietà degli immobili in oggetto veniva devoluta a favore dei signori OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS, in ragione della quota indivisa di 1/6 (un sesto) ciascuno, con precisazione che i predetti eredi accettavano tacitamente l'eredità devoluta a loro favore in forza di ordinanza in data 26 novembre 2022 n. OMISSIS di repertorio Tribunale di Brescia, trascritta a Brescia il 21/12/2022 ai n.ri OMISSIS quale accettazione tacita.

Gli immobili precedentemente erano di proprietà di OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS a seguito di atto di:

- 5) Atto di Divisione per scrittura privata autenticata del [REDACTED] Notaio Simone Frediani di Bedizzole (BS), trascritto [REDACTED] 63171/35792, il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto veniva assegnato ai coniugi signori OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS, in regime di comunione legale dei beni;

Anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto era già di titolarità per la quota di 1/4 dei coniugi OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS in regime di comunione legale dei beni di titolarità in forza di:

- 6) Atto di compravendita per scrittura privata autenticata del [REDACTED] Armando Romano di Bedizzole (BS), trascritto a Brescia il [REDACTED]

### 5.3.2 Condizioni limitanti:

■ Servitù  Non sono presenti servitù

■ Sono presenti:

- servitù di passo carrabile e pedonale apparente attiva sul map. 682 del Fg 17 (intestato a 9 proprietari tra i quali anche gli eseguiti)

Infatti il map. 682 è la strada asfaltata di accesso ai capannoni denominata Via Luigi Becchetti (ex Prima traversa di Via Gavardina), realizzata nel Piano di Lottizzazione Gavardina 2000 attraverso il quale sono stati edificati anche i capannoni in esecuzione.

Tale strada però non era oggetto di cessione al Comune e pertanto risulta privata.

*Eliana Terzoni Architetto*

25123 Brescia, Via Rodi 1, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983



E' una strada senza uscita che serve non solo i capannoni oggetto della presente procedura ma anche altre unità artigianali non in esecuzione.

Non è risultato che la servitù sia disciplinata da contratti o atti notarili trascritti, pertanto sarà opportuno provvederne una regolamentazione formalizzata.

- Servitù passiva per l'accesso alla copertura del sub.2 (attraverso una scala con gabbia alla marinara posizionata sul fianco del capannone sub.3)

Nonché tutti gli altri eventuali vincoli o servitù derivanti dagli atti di provenienza.

■ **Oneri**

No

■ Si e se Si quali:

- Sanatoria edilizia e agibilità (vedi cap. rispond. Urbanistica)

- Adeguamento catastale (vedi cap. rispondenza catastale)

- Rimozione e sostituzione delle guaine della copertura (vedi "Relazione integrativa allegata")

■ **Gravami**

No

■ Si e se Si quali:

- servitù apparente attiva sul map. 682 (strada privata di accesso al capannone).

E' necessario prevedere una formalizzazione della servitù

- servitù passiva per l'accesso alla copertura del sub.2

- difformità edilizia e catastale

**5.3.3 Stato del possesso del bene alla data della valutazione:**

Libero

■ **Occupato**

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

■ Tipo di contratto: Contratto di locazione

■ €/anno: 13.200 €/anno

■ Rata: 1.100 €/mese

■ Durata in anni: 6 anni (dal 01/08/2021 al 31/07/2027)

■ Scadenza contratto: 31/07/2027

■ Estremi registrazione n. TMJ21T004130000KB registr.UT Brescia 1 il 04/08/2021 in serie 3T al n. 4130

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

■ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso i luoghi: 28/08/2023 congiuntamente con il Custode nominato

Data verifica presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate: richiesta inviata il 10/08/2023 e risposta dell'Uff. Ag.Entrate ricevuta il 18/08/2023 (allegata)

**Nota sulle condizioni del contratto:**

L'affittuario, durante il sopralluogo, ha dichiarato di aver installato componenti impiantistiche, ( a titolo esemplificativo: automazione cancello di accesso alla corte esclusiva, impianto elettrico, riscaldamento, videosorveglianza...)

*Eliana Terzoni Architetto*

25123 Brescia, Via Rodi 1, e-mail: eliana@terzoni.it

Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983



**A tal riguardo si riporta estratto di alcune condizioni pattuite nel contratto sopraccitato e sottoscritto tra le parti (vedi allegati), in particolare:**

*“punto 8: Il conduttore si obbliga a non fare impianti od opere di qualsiasi entità o natura ed a non modificare quanto esiste, senza il preventivo consenso dei locatori, restando fin d'ora convenuto che quanto verrà fatto, anche previo detto consenso, diventa di immediata proprietà dei locatori senza diritto ad alcun compenso quando venisse per qualsiasi ragione a scadere la locazione; e se fossero apportate modifiche di qualsiasi natura o specie senza detto permesso, i locatori avranno il diritto a chiedere il ripristino a spese del conduttore ed il risarcimento del danni per l'inadempienza.”*

*“punto 9: Il conduttore assume a suo carico tutte le spese inerenti le opere richieste dal conduttore stesso per sua esclusiva convenienza economica e per rendere i locali più efficienti in relazione all'attività che svolgerà. Tali opere dovranno essere eseguite a regola d'arte, nel pieno rispetto della normativa vigente. Tutti i lavori di manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, sulle opere realizzate dalla conduttrice, saranno interamente a carico del conduttore stesso. A cura e spese del conduttore dovranno essere acquisite tutte le eventuali autorizzazioni necessarie per l'esercizio dell'attività.”*

## **6. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente<sup>78</sup>**

*Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.*

- Vincoli sull'immobile derivanti da strumenti urbanistici: vedi cap 3.1 "Situaz. e limitaz. urbanistiche "
- Sanatoria per abusi edilizi, Agibilità e adeguamento catastale: vedi cap. 5.1 e 5.2
- Rifacimento guaine di copertura ammalorate: vedi "Relazione integrativa allegata e cap. 1.1 e 5.3.2
- Servitù e vincoli e gravami: vedi cap 3.3. "condizioni limitanti, servitù sui beni"
- TRASCRIZIONE CONTRO del 09/11/2005 - Registro Particolare 40002 Registro Generale 64924 Pubblico ufficiale FREDIANI SIMONE Repertorio 54429/17158 del 21/10/2005  
**ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**  
*NOTA: - servitù per cabina ENEL lottizzazione su Fg. 17 m 640 (ex 606/8)  
la trascrizione non direttamente insistente sull'immobile in esecuzione, ma riguardante la cabina ENEL a servizio di tutti i capannoni della lottizzazione)*
- Ogni altro vincolo derivante da atti regolarmente trascritti e/o legalmente costituiti

*Si segnala che eventuali oneri per incongruenze/differmità non rilevabili/rilevate nella presente relazione restano a carico dell'aggiudicatario.*

*Eliana Terzoni Architetto*

*25123 Brescia, Via Rodi 1, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983*



## 7. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente

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

3. ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED]  
Pubblico ufficiale FREDIANI [REDACTED]

4. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED]  
Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U [REDACTED]  
**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

**Intervenuti alla stima:**

## 8. Analisi estimativa

### Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **"più probabile valore in libero mercato"** nell'ambito delle procedure esecutive.

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

### Basi del valore

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

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

*Eliana Terzoni Architetto*

25123 Brescia, Via Rodi 1, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983



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

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

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

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

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito: *“Il valore di vendita forzata è l’importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.”*

#### **Assunzioni limitative**

nessuna

#### **Condizioni limitative**

nessuna

#### **Verifica del migliore e più conveniente uso<sup>79</sup> (HBU\_ Highest and Best Use)**

L’attuale valore di mercato dell’immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell’uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

■ Si

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

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

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

Metodo del confronto

MCA con nr. 3 comparabili

Sistema di Stima

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

Sistema di ripartizione

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

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

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

*Eliana Terzoni Architetto*

*25123 Brescia, Via Rodi 1, e-mail: eliana@terzoni.it*

*Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983*



- Metodo di stima sintetico comparativo con analisi di fonti dirette e indirette del mercato immobiliare della zona e con il confronto di comparabili compravenduti:
  - ✓ Col confronto con Agenzie Immobiliari operanti sul territorio e portali immobiliari per il confronto sui prezzi offerta di immobili con simili caratteristiche ma con ubicazioni differenti
  - ✓ Col confronto della Banca dati delle quotazioni immobiliari ProBrixia Azienda speciale della Camera di Commercio di Brescia
  - ✓ Col confronto della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate – Osservatorio Mercato Immobiliare
  - ✓ Col confronto della Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare
  - ✓ Con la ricerca di comparabili

## 9. Riepilogo dei valori di stima

Valutazione:

Il parametro tecnico di valutazione utilizzato è la superficie commerciale, parametro applicato per le quotazioni degli immobili della zona che presentano caratteristiche estrinseche (ubicazione, viabilità, esposizione ecc.) ed intrinseche (età, dimensione, ecc.) simili.

Nella determinazione dei valori delle unità immobiliari si è tenuto della richiesta/offerta immobiliare della zona e contesto in cui l'immobile si inserisce;

Si valuta che gli immobili in esecuzione siano di buona commerciabilità, si inseriscano in una zona industriale artigianale e facilmente raggiungibile dalle principali viabilità e abbiano uno stato di conservazione discreto, salvo **per le guaine di copertura che si trovano in stato di ammaloramento e per le quali è stata prevista la sostituzione con conseguente deprezzamento dell'immobile (vedi relazione integrativa allegata).**

Si è tenuto altresì conto degli **abusi edilizi da sanare e mancato rilascio dell'agibilità**, per i quali è stato operato un deprezzamento nella valutazione economica. Il deprezzamento non tiene conto delle sanzioni amministrative e oneri comunali né delle eventuali opere da eseguire per adeguamenti normativi, poiché presuppongono una progettazione e analisi dettagliata delle soluzioni con ampie variabili e quantificazione del Comune degli oneri di sanatoria/sanzioni.

Pertanto la valutazione è pari a:

- Capannoni artigianali con piazzale esclusivo  
valore medio: € 580,00 (euro cinquecentottanta//00) al m2 di superficie commerciale

**Valutazione economica:**

sup. commerciale tot 530,00 m <sup>2</sup> x 580,00 €/m <sup>2</sup> .....	=	307.400,00 €
<b><u>a cui vengono sottratti i costi (descritti nei capitoli precedenti) per:</u></b>		
- Deprezzamento per sanatoria edilizia, agibilità e aggiornamento catastale:.....	=	-14.000,00 €
- Deprezzamento per rimozione e rifacimento guaine con opere di sistemazione cupolini e pulizia canali .....	=	-35.000,00 €
Valore finale:.....	=	258.400,00 €

Che per arrotondamento diventa **258.000,00 €** (duecentocinquantottomila,00)

*Eliana Terzoni Architetto*

25123 Brescia, Via Rodi 1, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983



**Note:**

L'importo è deprezzato dei costi indicativi per la sanatoria, il mancato rilascio dell'agibilità e rifacimento delle guanine e sistemazioni delle coperture che l'acquirente dovrà sostenere, accordandosi con i proprietari confinanti.

L'acquirente deve essere consapevole che gli importi indicanti si intendono orientativi, di massima e approssimativi, al netto di Iva e eventuali altre tassazioni/oneri e non comprendono le eventuali opere di adeguamento che si rendessero necessarie per il rilascio dell'agibilità e maggiori sanzioni amministrative e oneri comunali poiché quantificabili solo a seguito di studio approfondito e dettagliato di un tecnico incaricato.

Eventuali oneri per incongruenze/difformità non rilevabili/rilevate nella presente relazione restano comunque a carico dell'aggiudicatario.

**LOTTO 2 /2**

Per quanto concerne l'immobile ubicato a **Bedizzole (BS), Via Luigi Becchetti 10** (ex Via Prima Traversa di V. Gavardina 10)

identificati in mappa:

**Catasto Fabbricati – Sez. Urbana NCT  
Foglio 17:**

- **map. 740, sub. 3**  
Cat. D/7, Rendita 2.357,00 €  
**CAPANNONE ARTIGIANALE** Primo Terra e Piano Primo

Il più probabile **valore dell'immobile**, per arrotondamento viene di fatto quantificato in **€ 258.000,00** **diconsi Euro duecentocinquantottomila,00**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni a uso comune

Per quanto riguarda **l'affitto** degli immobili, gli operatori economici interrogati hanno evidenziato potrebbero attenersi sui **14.000/15.000** euro circa/anno

**NOTA: Il valore locativo si intende a seguito di sanatoria, ottenimento di agibilità e successivo ai lavori di sostituzione delle guaine e lavori da effettuarsi in copertura.**

Tali valori sono comunque da considerarsi indicativi e suscettibili alla richiesta/offerta, da ritenere discontinuo e esposto ad inflessioni non prevedibili.

*Eliana Terzoni Architetto*

25123 Brescia, Via Rodi 1, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983



## E. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Architetto Eliana Terzoni

Iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n.2237

### DICHIARA

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

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 26/02/2024

*Eliana Terzoni Architetto*

25123 Brescia, Via Rodi 1, e-mail: eliana@terzoni.it  
Albo Architetti di Brescia n. 2237 - C.F. TRZLNE77L70B157S - P.I. 02484770983

