
TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tartari Diego, nell'Esecuzione Immobiliare 0001/2026 del R.G.E.

contro

SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19.....	6
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19.....	6
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19	7
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19	7
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19	7
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19	7
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19	7
Lotto Unico	7
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19.....	8
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19.....	8
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19	8
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19	9
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19	9
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19	9
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19.....	10
Confini	10
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19.....	10
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19.....	10
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19	10
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19	10
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19	10
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19	10
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19.....	11
Consistenza	11
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19.....	11
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19.....	11
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19	11

Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19	12
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19	12
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19	12
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19.....	12
Dati Catastali.....	13
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19.....	13
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19.....	13
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19	14
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19	14
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19	15
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19	15
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19.....	15
Precisazioni	16
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19.....	16
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19.....	16
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19	16
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19	16
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19	17
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19	17
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19.....	17
Stato conservativo.....	17
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19.....	17
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19.....	17
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19	18
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19	18
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19	18
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19	18
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19.....	18
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19.....	18

Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19	18
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19	19
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19	19
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19	19
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19.....	19
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19.....	19
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19	19
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19	20
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19	20
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19	20
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19.....	20
Stato di occupazione.....	20
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19.....	20
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19.....	20
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19	21
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19	21
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19	21
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19	21
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19.....	21
Provenienze Ventennali	21
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19.....	21
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19.....	22
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19	22
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19	22
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19	22
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19	22
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19.....	22
Regolarità edilizia.....	22
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19.....	22

Bene N° 2 - Negozio ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19.....	23
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19	23
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19	23
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19	24
Bene N° 6 - Deposito ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19	24
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19.....	24
Stima / Formazione lotti.....	25
Riepilogo bando d'asta	28
Lotto Unico	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 0001/2026 del R.G.E.	29
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 570.435,00	29

INCARICO

Il sottoscritto Arch. Tartari Diego, con studio in, S.da St. Cisa 24 - 46047 - Porto Mantovano (MN), email diego@tartariarchitetto.it, PEC diego.tartari@archiworldpec.it, Tel. 335 7774443, veniva nominato Esperto ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato.

La presente analisi redatta dallo scrivente Diego Tartari architetto, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Mantova sezione "A" al n. 512 ed abilitato quale Consulente Tecnico del Giudice iscritto al Tribunale di Mantova n.656, in attesa delle dovute verifiche presso il competente archivio tecnico comunale è redatta sulla base della documentazione fornita dalla proprietà, l'eventuale carenza documentale inciderà sulla prestazione commissionata e non potrà essere imputata alcuna responsabilità allo scrivente.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19
- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19
- **Bene N° 6** - Deposito ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

Negozio con spazio espositivo con accesso da pubblica via tramite spazio esterno a parcheggio pubblico, portico esclusivo entrando direttamente nello spazio espositivo con ulteriori due vani ad uso ufficio, internamente collegato ad altra unità sempre ad uso negozio e tramite una scala interna al magazzino sottostante (altro subalterno).

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

Negozio con spazio espositivo con accesso direttamente dallo spazio espositivo adiacente con ulteriori 3 vani ad uso ufficio.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

Magazzino ad uso espositivo collegato ai negozi di vendita composto da spazi unico ampio spazio organizzato per la mostra merci, con locali servizi igienici a servizio di tutte le unità e

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

Magazzino ad uso espositivo collegato ai negozi di vendita composto da spazi unico ampio spazio organizzato per la mostra merci, con locali servizi igienici a servizio di tutte le unità e

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

Magazzino ad uso deposito, composto da più vani posto al piano semi interrato con accesso da addicente magazzino

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

Magazzino ad uso deposito, composto da più vani posto al piano semi interrato con accesso da rampa esterna.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

Appartamento ad uso del custode con accesso da area cortiliva di altra unità tramite scala esterna, posto al piano primo e composto da ampia zona giorno, cucina, due camere matrimoniali con bagno ed una camera singola ed un ulteriore bagno.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19
- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19
- **Bene N° 6** - Deposito ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

-

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

Partendo da nord e proseguendo in senso orario, parcheggio esterno, pubblica via, altra unità ad uso negozio

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

Partendo da nord e proseguendo in senso orario magazzino annesso all'attività, altro porzione di negozio, area esterna ed area cortiliva comune.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

Partendo da nord e proseguendo in senso orario altro magazzino annesso all'attività, altro porzione di negozio, area esterna cortiliva comune ed altra unità

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

Partendo da nord e proseguendo in senso orario altra unità, rampa esterna di accesso al piano semi interrato, altra porzione di magazzino stessa proprietà.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

Essendo un immobile semi interrato non è dato sapere con precisione se confina con restanti unità o se confina con terrapieno, ad eccezione del lato nord confinante con altra unità

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

Partendo da nord rampa esterna di manovra, adiacente deposito e terrapieno.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

per tre lati area cortiliva altra unità ed a sud altra unità

CONSISTENZA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	260,00 mq	294,00 mq	1	294,00 mq	0,00 m	
portico	64,20 mq	67,80 mq	,15	10,17 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				304,17 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				304,17 mq		

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	210,00 mq	221,10 mq	1	221,10 mq	0,00 m	
portico	64,20 mq	67,80 mq	,15	10,17 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				231,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				231,27 mq		

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	537,65 mq	559,00 mq	1	559,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				559,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				559,00 mq		

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	565,86 mq	593,60 mq	1	593,60 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				593,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				593,60 mq		

Bene N° 5 - Deposito ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	512,00 mq	605,00 mq	1	605,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				605,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				605,00 mq		

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	493,00 mq	532,00 mq	1	532,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				532,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				532,00 mq		

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	158,00 mq	189,00 mq	1	189,00 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	11,00 mq	11,00 mq	,10	1,10 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				190,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				190,10 mq		

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
NTC	17	16	501		C1	4	266	273 mq	2349,16 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al sopralluogo il vano scale che conduce al magazzino semi interrato è stato tamponato eliminando il collegamento interno tra i due locali, analogamente la seconda scala che conduce ad un secondo vano magazzino al piano semi interrato è stata tamponata creando un solaio temporaneo.

Ai fini della corretta identificazione dell'imponibile è in fase di redazione l'opportuno aggiornamento catastale.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
NTC	17	16	502		C1	4	191	204 mq	1686,8 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al sopralluogo la distribuzione interna dei locali è stata modificata ottenendo oltre il negozio tre vani ad uso ufficio e ed ulteriore vano ciecho ad uso deposito.

Ai fini della corretta identificazione dell'imponibile è in fase di redazione l'opportuno aggiornamento catastale.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
NTC	17	16	503		C2	3	517	543 mq	694,22 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al sopralluogo la distribuzione interna dei locali è stata modificata creando una diversa distribuzione interna dello spazio magazzino utilizzato anche per esposizione delle merci.

Ai fini della corretta identificazione dell'imponibile è in fase di redazione l'opportuno aggiornamento catastale.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
NTC	17	288	501		C2	3	560	594 mq	751,96 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al sopralluogo la distribuzione interna dei locali è stata modificata creando una diversa distribuzione interna dello spazio magazzino utilizzato anche per esposizione delle merci.

Ai fini della corretta identificazione dell'imponibile è in fase di redazione l'opportuno aggiornamento catastale.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
NTC	17	16	510		C2	2	503	590 mq	571,51 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di soprallugo.

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
NTC	17	288	502		C2	2	481	517 mq	546,52 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di soprallugo.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
NTC	17	288	4		A2	5	6.5	168 mq	288,7 €	2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di soprallugo.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc..

La presente perizia viene redatta in carenza del successivo accesso atti presso il competente archivio tecnico comunale, le osservazioni sulla conformità sono redatte sul rilievo eseguito in loco e sulla documentazione fornita dalla proprietà.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc..

La presente perizia viene redatta in carenza del successivo accesso atti presso il competente archivio tecnico comunale, le osservazioni sulla conformità sono redatte sul rilievo eseguito in loco e sulla documentazione fornita dalla proprietà.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc..

La presente perizia viene redatta in carenza del successivo accesso atti presso il competente archivio tecnico comunale, le osservazioni sulla conformità sono redatte sul rilievo eseguito in loco e sulla documentazione fornita dalla proprietà.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc..

La presente perizia viene redatta in carenza del successivo accesso atti presso il competente archivio tecnico comunale, le osservazioni sulla conformità sono redatte sul rilievo eseguito in loco e sulla documentazione fornita dalla proprietà.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc..

La presente perizia viene redatta in carenza del successivo accesso atti presso il competente archivio tecnico comunale, le osservazioni sulla conformità sono redatte sul rilievo eseguito in loco e sulla documentazione fornita dalla proprietà.

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc..

La presente perizia viene redatta in carenza del successivo accesso atti presso il competente archivio tecnico comunale, le osservazioni sulla conformità sono redatte sul rilievo eseguito in loco e sulla documentazione fornita dalla proprietà.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc..

La presente perizia viene redatta in carenza del successivo accesso atti presso il competente archivio tecnico comunale, le osservazioni sulla conformità sono redatte sul rilievo eseguito in loco e sulla documentazione fornita dalla proprietà.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

Immobile in discreto stato conservativo che non necessita di particolari opere manutentive.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

Immobile in discreto stato conservativo che non necessita di particolari opere manutentive.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

Immobile in discreto stato conservativo che non necessita di particolari opere manutentive, presenta però in più punti evidenti punti di muffa ed umidità, sicuramente causati dal non funzionamento dell'impianti di climatizzazione invernale.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

Immobile in discreto stato conservativo che non necessita di particolari opere manutentive, presenta però in più punti evidenti punti di muffa ed umidità, sicuramente causati dal non funzionamento dell'impianti di climatizzazione invernale.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

Immobile in discreto stato conservativo che non necessita di particolari opere manutentive.

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

Immobile in discreto stato conservativo che non necessita di particolari opere manutentive.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

Immobile in discreto stato conservativo che non necessita di particolari opere manutentive.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

Al sopralluogo non sono state rilevate servitù apparenti, fatto salvo i parcheggi ad utilizzo pubblico per i quali non è stato possibile stabilirne proprietà ed utilizzo, al pari dell'area cortiliva posta sul retro di comune utilizzo tra più subalterni.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

Al sopralluogo non sono state rilevate servitù apparenti, fatto salvo i parcheggi ad utilizzo pubblico per i quali non è stato possibile stabilirne proprietà ed utilizzo, al pari dell'area cortiliva posta sul retro di comune utilizzo tra più subalterni.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

Al sopralluogo non sono state rilevate servitù apparenti, fatto salvo i parcheggi ad utilizzo pubblico per i quali non è stato possibile stabilirne proprietà ed utilizzo, al pari dell'area cortiliva posta sul retro di comune utilizzo tra più subalterni.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

Al sopralluogo non sono state rilevate servitù apparenti, fatto salvo i parcheggi ad utilizzo pubblico per i quali non è stato possibile stabilirne proprietà ed utilizzo, al pari dell'area cortiliva posta sul retro di comune utilizzo tra più subalterni.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

Al sopralluogo non sono state rilevate servitù apparenti, fatto salvo una porta che conduce ad altra unità non oggetto della presente stima per la quale non è stato possibile accedere

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

Al sopralluogo non sono state rilevate servitù apparenti, fatto salvo i parcheggi ad utilizzo pubblico per i quali non è stato possibile stabilirne proprietà ed utilizzo, al pari dell'area cortiliva posta sul retro di comune utilizzo tra più subalterni.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

Al sopralluogo non sono state rilevate servitù apparenti, fatto salvo l'accesso obbligato tramite area cortiliva di altra unità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

Edificio con struttura in cemento armato e sistemi prefabbricati, tamponato con murature in laterizio, dotato di impianto elettrico e di impianto di riscaldamento centralizzato NON funzionante e sostituito in parte da sistemi a fancoil autonomi a gas posizionati negli uffici (sostituzione avvenuta senza adeguato progetto edile e termico).

L'obsolescenza dell'impianto centralizzato e la carenza del sistema di riscaldamento funzionante verrà congruamente quantificata nella stima dell'immobile.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

Edificio con struttura in cemento armato e sistemi prefabbricati, tamponato con murature in laterizio, dotato di impianto elettrico e di impianto di riscaldamento centralizzato NON funzionante e sostituito in parte da sistemi a fancoil autonomi a gas posizionati negli uffici (sostituzione avvenuta senza adeguato progetto edile e termico).

L'obsolescenza dell'impianto centralizzato e la carenza del sistema di riscaldamento funzionante verrà congruamente quantificata nella stima dell'immobile.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

Edificio con struttura in cemento armato e sistemi prefabbricati, tamponato con murature in laterizio, dotato di impianto elettrico e di impianto di riscaldamento centralizzato NON funzionante e dismesso.

L'obsolescenza dell'impianto centralizzato e la carenza del sistema di riscaldamento funzionante verrà

congruamente quantificata nella stima dell'immobile.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

Edificio con struttura in cemento armato e sistemi prefabbricati, tamponato con murature in laterizio, dotato di impianto elettrico e di impianto di riscaldamento centralizzato NON funzionante e dismesso.

L'obsolescenza dell'impianto centralizzato e la carenza del sistema di riscaldamento funzionante verrà congruamente quantificata nella stima dell'immobile.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

Edificio con struttura in cemento armato e sistemi prefabbricati.

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

Edificio con struttura in cemento armato e sistemi prefabbricati.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

Edificio con struttura in cemento armato e sistemi prefabbricati, tamponato con murature in laterizio, dotato di impianto elettrico e di impianto di riscaldamento centralizzato NON funzionante e sostituito in parte da sistemi a fancoil autonomi a gas posizionati negli uffici (sostituzione avvenuta senza adeguato progetto edile e termico).

L'obsolescenza dell'impianto centralizzato e la carenza del sistema di riscaldamento funzionante verrà congruamente quantificata nella stima dell'immobile.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

Immobile occupato dalla proprietà per la conduzione della propria attività.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

Immobile occupato dalla proprietà per la conduzione della propria attività.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

Immobile occupato dalla proprietà per la conduzione della propria attività.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

Immobile occupato dalla proprietà per la conduzione della propria attività.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

Immobile occupato dalla proprietà per la conduzione della propria attività.

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

Immobile occupato dalla proprietà per la conduzione della propria attività.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

Immobile occupato dalla proprietà.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

Per quanto concerne il presente paragrafo, si all'atto di trasferimento per opportuna cronistoria ventennale.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

Per quanto concerne il presente paragrafo, si all'atto di trasferimento per opportuna cronistoria ventennale.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

Per quanto concerne il presente paragrafo, si all'atto di trasferimento per opportuna cronistoria ventennale.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

Per quanto concerne il presente paragrafo, si all'atto di trasferimento per opportuna cronistoria ventennale.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

Per quanto concerne il presente paragrafo, si all'atto di trasferimento per opportuna cronistoria ventennale.

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

Per quanto concerne il presente paragrafo, si all'atto di trasferimento per opportuna cronistoria ventennale.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

Per quanto concerne il presente paragrafo, si all'atto di trasferimento per opportuna cronistoria ventennale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

In attesa di adeguato accesso atti, la proprietà fornisce le seguenti informazioni edilizie prive di documentazione grafica:

Concessione edilizia n. 35/86 del 24/11/1986 per costruzione edificio artigianale con annessa abitazione in variante alla Concessione edilizia n. 49/82 del 15/03/1983.

Concessione edilizia n. 22/89 del 21/12/1989 per la realizzazione scala antincendio e portico uso passaggio;

Concessione edilizia n. 3/93 del 02/02/1993 per ampliamento ad uso magazzino.

Basandomi attualmente esclusivamente sulla documentazione catastale e fornita dalla proprietà al sopralluogo il vano scale che conduce al magazzino semi interrato è stato tamponato eliminando il collegamento interno tra i due locali, analogamente la seconda scala che conduce ad un secondo vano magazzino al piano semi interrato è stata tamponata creando un solaio temporaneo.

Gli oneri di sanatoria e/o demolizione, verranno adeguatamente considerati nella valutazione di stima finale con adeguato deprezzamento.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

In attesa di adeguato accesso atti, la proprietà fornisce le seguenti informazioni edilizie prive di documentazione grafica:

Concessione edilizia n. 35/86 del 24/11/1986 per costruzione edificio artigianale con annessa abitazione in variante alla Concessione edilizia n. 49/82 del 15/03/1983.

Concessione edilizia n. 22/89 del 21/12/1989 per la realizzazione scala antincendio e portico uso passaggio;

Concessione edilizia n. 3/93 del 02/02/1993 per ampliamento ad uso magazzino.

Basandomi attualmente esclusivamente sulla documentazione catastale e fornita dalla proprietà al sopralluogo il vano scale che conduce al magazzino semi interrato è stato tamponato eliminando il collegamento interno tra i due locali, analogamente la seconda scala che conduce ad un secondo vano magazzino al piano semi interrato è stata tamponata creando un solaio temporaneo.

Gli oneri di sanatoria e/o demolizione, verranno adeguatamente considerati nella valutazione di stima finale con adeguato deprezzamento.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

In attesa di adeguato accesso atti, la proprietà fornisce le seguenti informazioni edilizie prive di documentazione grafica:

Concessione edilizia n. 35/86 del 24/11/1986 per costruzione edificio artigianale con annessa abitazione in variante alla Concessione edilizia n. 49/82 del 15/03/1983.

Concessione edilizia n. 22/89 del 21/12/1989 per la realizzazione scala antincendio e portico uso passaggio;

Concessione edilizia n. 3/93 del 02/02/1993 per ampliamento ad uso magazzino.

Basandomi attualmente esclusivamente sulla documentazione catastale e fornita dalla proprietà al sopralluogo la distribuzione interna dei locali è stata modificata frazionando in più locali lo spazio interno, il vano scale che conduce al piano deposito sottostante è stato tamponato impedendone l'accesso.

Gli oneri di sanatoria e/o demolizione, verranno adeguatamente considerati nella valutazione di stima finale con adeguato deprezzamento.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

In attesa di adeguato accesso atti, la proprietà fornisce le seguenti informazioni edilizie prive di documentazione grafica:

Concessione edilizia n. 35/86 del 24/11/1986 per costruzione edificio artigianale con annessa abitazione in variante alla Concessione edilizia n. 49/82 del 15/03/1983.

Concessione edilizia n. 22/89 del 21/12/1989 per la realizzazione scala antincendio e portico uso passaggio;

Concessione edilizia n. 3/93 del 02/02/1993 per ampliamento ad uso magazzino.

Basandomi attualmente esclusivamente sulla documentazione catastale e fornita dalla proprietà al sopralluogo la distribuzione interna dei locali è stata modificata frazionando in più locali lo spazio interno.

Gli oneri di sanatoria e/o demolizione, verranno adeguatamente considerati nella valutazione di stima finale con adeguato deprezzamento.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

In attesa di adeguato accesso atti, la proprietà fornisce le seguenti informazioni edilizie prive di documentazione grafica:

Concessione edilizia n. 35/86 del 24/11/1986 per costruzione edificio artigianale con annessa abitazione in variante alla Concessione edilizia n. 49/82 del 15/03/1983.

Concessione edilizia n. 22/89 del 21/12/1989 per la realizzazione scala antincendio e portico uso passaggio;

Concessione edilizia n. 3/93 del 02/02/1993 per ampliamento ad uso magazzino.

Basandomi attualmente esclusivamente sulla documentazione catastale e fornita dalla proprietà non si sono rilevate particolari difformità.

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

In attesa di adeguato accesso atti, la proprietà fornisce le seguenti informazioni edilizie prive di documentazione grafica:

Concessione edilizia n. 35/86 del 24/11/1986 per costruzione edificio artigianale con annessa abitazione in variante alla Concessione edilizia n. 49/82 del 15/03/1983.

Concessione edilizia n. 22/89 del 21/12/1989 per la realizzazione scala antincendio e portico uso passaggio;

Concessione edilizia n. 3/93 del 02/02/1993 per ampliamento ad uso magazzino.

Basandomi attualmente esclusivamente sulla documentazione catastale e fornita dalla proprietà non si sono rilevate particolari difformità.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SELLERO (BS) - VIA SCIANICA, 19

In attesa di adeguato accesso atti, la proprietà fornisce le seguenti informazioni edilizie prive di documentazione grafica:

Concessione edilizia n. 35/86 del 24/11/1986 per costruzione edificio artigianale con annessa abitazione in variante alla Concessione edilizia n. 49/82 del 15/03/1983.

Concessione edilizia n. 22/89 del 21/12/1989 per la realizzazione scala antincendio e portico uso passaggio;

Concessione edilizia n. 3/93 del 02/02/1993 per ampliamento ad uso magazzino.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19
Negozio con spazio espositivo con accesso da pubblica via tramite spazio esterno a parcheggio pubblico, portico esclusivo entrando direttamente nello spazio espositivo con ulteriori due vani ad uso ufficio, internamente collegato ad altra unità sempre ad uso negozio e tramite una scala interna al magazzino sottostante (altro subalterno).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 16, Sub. 501, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 212.919,00
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19
Negozio con spazio espositivo con accesso direttamente dallo spazio espositivo adiacente con ulteriori 3 vani ad uso ufficio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 16, Sub. 502, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 161.889,00
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19
Magazzino ad uso espositivo collegato ai negozi di vendita composto da spazi unico ampio spazio organizzato per la mostra merci, con locali servizi igienici a servizio di tutte le unità e
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 16, Sub. 503, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 95.030,00
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19
Magazzino ad uso espositivo collegato ai negozi di vendita composto da spazi unico ampio spazio organizzato per la mostra merci, con locali servizi igienici a servizio di tutte le unità e
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 288, Sub. 501, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 100.912,00
- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19
Magazzino ad uso deposito, composto da più vani posto al piano semi interrato con accesso da addicente magazzino
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 16, Sub. 510, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 45.375,00
- **Bene N° 6** - Deposito ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19
Magazzino ad uso deposito, composto da più vani posto al piano semi interrato con accesso da rampa esterna.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 288, Sub. 502, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 39.900,00

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19
Appartamento ad uso del custode con accesso da area cortiliva di altra unità tramite scala esterna, posto al piano primo e composto da ampia zona giorno, cucina, due camere matrimoniali con bagno ed una camera singola ed un ulteriore bagno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 288, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 104.555,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Sellero (BS) - Via Scianica, 19	304,17 mq	700,00 €/mq	€ 212.919,00	100,00%	€ 212.919,00
Bene N° 2 - Negozio Sellero (BS) - Via Scianica, 19	231,27 mq	700,00 €/mq	€ 161.889,00	100,00%	€ 161.889,00
Bene N° 3 - Magazzino Sellero (BS) - Via Scianica, 19	559,00 mq	170,00 €/mq	€ 95.030,00	100,00%	€ 95.030,00
Bene N° 4 - Magazzino Sellero (BS) - Via Scianica, 19	593,60 mq	170,00 €/mq	€ 100.912,00	100,00%	€ 100.912,00
Bene N° 5 - Deposito Sellero (BS) - Via Scianica, 19	605,00 mq	75,00 €/mq	€ 45.375,00	100,00%	€ 45.375,00
Bene N° 6 - Deposito Sellero (BS) - Via Scianica, 19	532,00 mq	75,00 €/mq	€ 39.900,00	100,00%	€ 39.900,00
Bene N° 7 - Appartamento Sellero (BS) - Via Scianica, 19	190,10 mq	550,00 €/mq	€ 104.555,00	100,00%	€ 104.555,00
				Valore di stima:	€ 760.580,00

Valore di stima: € 760.580,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%

Valore finale di stima: € 570.000,00

L'importo di stima viene deprezzamento del 20% per rischio assunto per mancata garanzia e del 5% per la regolarizzazione urbanistica e/o demolizione dei beni non legittimi, portando il valore finale ad €570.435/00; il quale viene arrotondato ad € 570.000/00 (diconsi euro cinquecentosettantamila,00).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Porto Mantovano, li 17/04/2026

L'Esperto
Arch. Tartari Diego

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19
Negozio con spazio espositivo con accesso da pubblica via tramite spazio esterno a parcheggio pubblico, portico esclusivo entrando direttamente nello spazio espositivo con ulteriori due vani ad uso ufficio, internamente collegato ad altra unità sempre ad uso negozio e tramite una scala interna al magazzino sottostante (altro subalterno).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 16, Sub. 501, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19
Negozio con spazio espositivo con accesso direttamente dallo spazio espositivo adiacente con ulteriori 3 vani ad uso ufficio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 16, Sub. 502, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19
Magazzino ad uso espositivo collegato ai negozi di vendita composto da spazi unico ampio spazio organizzato per la mostra merci, con locali servizi igienici a servizio di tutte le unità e
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 16, Sub. 503, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19
Magazzino ad uso espositivo collegato ai negozi di vendita composto da spazi unico ampio spazio organizzato per la mostra merci, con locali servizi igienici a servizio di tutte le unità e
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 288, Sub. 501, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19
Magazzino ad uso deposito, composto da più vani posto al piano semi interrato con accesso da addicente magazzino
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 16, Sub. 510, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 6** - Deposito ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19
Magazzino ad uso deposito, composto da più vani posto al piano semi interrato con accesso da rampa esterna.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 288, Sub. 502, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Sellero (BS) - Via Scianica, 19
Appartamento ad uso del custode con accesso da area cortiliva di altra unità tramite scala esterna, posto al piano primo e composto da ampia zona giorno, cucina, due camere matrimoniali con bagno ed una camera singola ed un ulteriore bagno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 288, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 570.435,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 0001/2026 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 570.435,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Sellero (BS) - Via Scianica, 19		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 16, Sub. 501, Categoria C1	Superficie	304,17 mq
Stato conservativo:	Immobile in discreto stato conservativo che non necessita di particolari opere manutentive.		
Descrizione:	Negozio con spazio espositivo con accesso da pubblica via tramite spazio esterno a parcheggio pubblico, portico esclusivo entrando direttamente nello spazio espositivo con ulteriori due vani ad uso ufficio, internamente collegato ad altra unità sempre ad uso negozio e tramite una scala interna al magazzino sottostante (altro subalterno).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Immobile occupato dalla proprietà per la conduzione della propria attività.		

Bene N° 2 - Negozio			
Ubicazione:	Sellero (BS) - Via Scianica, 19		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 16, Sub. 502, Categoria C1	Superficie	231,27 mq
Stato conservativo:	Immobile in discreto stato conservativo che non necessita di particolari opere manutentive.		
Descrizione:	Negozio con spazio espositivo con accesso direttamente dallo spazio espositivo adiacente con ulteriori 3 vani ad uso ufficio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Immobile occupato dalla proprietà per la conduzione della propria attività.		

Bene N° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	Sellero (BS) - Via Scianica, 19		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 16, Sub. 503, Categoria C2	Superficie	559,00 mq
Stato conservativo:	Immobile in discreto stato conservativo che non necessita di particolari opere manutentive, presenta però in più punti evidenti punti di muffa ed umidità, sicuramente causati dal non funzionamento dell'impianti di		

	climatizzazione invernale.
Descrizione:	Magazzino ad uso espositivo collegato ai negozi di vendita composto da spazi unico ampio spazio organizzato per la mostra merci, con locali servizi igienici a servizio di tutte le unità e
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Immobile occupato dalla proprietà per la conduzione della propria attività.

Bene N° 4 - Magazzino			
Ubicazione:	Sellero (BS) - Via Scianica, 19		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 288, Sub. 501, Categoria C2	Superficie	593,60 mq
Stato conservativo:	Immobile in discreto stato conservativo che non necessita di particolari opere manutentive, presenta però in più punti evidenti punti di muffa ed umidità, sicuramente causati dal non funzionamento dell'impianti di climatizzazione invernale.		
Descrizione:	Magazzino ad uso espositivo collegato ai negozi di vendita composto da spazi unico ampio spazio organizzato per la mostra merci, con locali servizi igienici a servizio di tutte le unità e		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Immobile occupato dalla proprietà per la conduzione della propria attività.		

Bene N° 5 - Deposito			
Ubicazione:	Sellero (BS) - Via Scianica, 19		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 16, Sub. 510, Categoria C2	Superficie	605,00 mq
Stato conservativo:	Immobile in discreto stato conservativo che non necessita di particolari opere manutentive.		
Descrizione:	Magazzino ad uso deposito, composto da più vani posto al piano semi interrato con accesso da addicente magazzino		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Immobile occupato dalla proprietà per la conduzione della propria attività.		

Bene N° 6 - Deposito			
Ubicazione:	Sellero (BS) - Via Scianica, 19		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 288, Sub. 502, Categoria C2	Superficie	532,00 mq

Stato conservativo:	Immobile in discreto stato conservativo che non necessita di particolari opere manutentive.
Descrizione:	Magazzino ad uso deposito, composto da più vani posto al piano semi interrato con accesso da rampa esterna.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Immobile occupato dalla proprietà per la conduzione della propria attività.

Bene N° 7 - Appartamento			
Ubicazione:	Sellero (BS) - Via Scianica, 19		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 288, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	190,10 mq
Stato conservativo:	Immobile in discreto stato conservativo che non necessita di particolari opere manutentive.		
Descrizione:	Appartamento ad uso del custode con accesso da area cortiliva di altra unità tramite scala esterna, posto al piano primo e composto da ampia zona giorno, cucina, due camere matrimoniali con bagno ed una camera singola ed un ulteriore bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Immobile occupato dalla proprietà.		