

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 646/2020

Giudice delegato: **Dott. Canali Gianluigi**

ANAGRAFICA

Creditore procedente

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

sede Napoli (NA) - Via Santa Brigida, n. 39
Codice fiscale P. I.V.A. 05828330638

Rappresentato dall'Avvocato

STUDIO LEGALE CIRILLO

Avv. Elisabetta Cirillo

sede Monza - Via Vittorio Emanuele II, n. 36
mail: info@studiolegalecirillo.com
Codice fiscale: CRLMLS63S44F704E

Ricorso per Intervento

AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

sede Roma (RM) - Via Giuseppe Grezar, n. 14
Codice fiscale P. I.V.A. 13756881002

Esecutato

Soc. omissis

sede: omissis (BS) - Via San Francesco, n. 4/C
codice fiscale – P. I.V.A. omissis

Rappresentato dall'Avvocato

STUDIO LEGALE

Avv. I. Paternoster – Avv. C.L. Biati

sede: Lumezzane (BS) – Via Montegrappa, n. 8
pec: ilaria.paternoster@brescia.pecavvocati.it
cristinalucrezia.biati@brescia.pecavvocati.it

Esperto incaricato

Dott. Arch. Donatella Rizzi

sede in Brescia - Via Rose, n. 3/F
C.F. RZZDTL55A54B157K
mail: dorizzi@libero.it - pec: donatellarizzi@pec.it
Iscritta all'Albo Ordine degli Architetti di Brescia nr. 986

Timbro e firma

ARCH. DONATELLA RIZZI
ORD. ARCH. BS N. 986
Brescia 08/07/2022 3/F

DATE

Nomina dell'esperto	:	16/12/2021
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	:	22/12/2021
Data sopralluoghi immobili	:	24/01/2022-14/02/2022
Data di consegna del rapporto di valutazione	:	06/06/2022
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	:	08/07/2022

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

I beni da valutare, sulla scorta del Verbale di Pignoramento Immobiliare in data 26.11.2020 repertorio n. *omissis* - trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis* il 26.01.2021, sono: a favore: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. - codice fiscale 05828330638 contro: Soc. *omissis* - codice fiscale *omissis*

Gli immobili si collocano nel comune di *omissis* (BS) in Valle Trompia, area geografica posta a Nord del capoluogo; zona a destinazione industriale, in compresenza della residenza e di attività artigianali e commerciali.

Si evidenzia che gli immobili sono parte di un condominio denominato "*omissis*"; le due unità immobiliari dal 1985 sono state interessate da alcune autorizzazioni edilizie che ne hanno mutato l'uso e la destinazione; da cinema Ariston piano 1° seminterrato ristorante/pizzeria (sub. 25), piano 2° seminterrato prima in palestra successivamente in discoteca (sub. 27).

DESCRIZIONE SINTETICA

Catastalmente i due lotti sono classificati e suddivisi in due unità immobiliari:

LOTTO 1 Piano piano primo seminterrato (mapp. 478 sub. 25) destinato a ristorante/pizzeria

LOTTO 2 Piano secondo seminterrato (mapp. 478 sub. 27) destinato a discoteca

Alla data dei sopralluoghi le due unità immobiliari sono collegate tra loro tramite scala interna

LOTTO 1

L'immobile è accessibile Via *omissis*, n. 171/B da parcheggio pubblico si raggiunge direttamente l'ingresso del ristorante/pizzeria mediante porta a vetri e scala che scende in zona bar, a destra si apre la zona cucina e forno, a sinistra zona attrezzata per la degustazione delle bevande ed un accesso esterno ai servizi per il personale ed un magazzino. All'interno, dietro al bar si apre l'ampia sala da pranzo, con ai lati l'accesso ai servizi per i clienti, ed a sinistra una scala, con guardaroba, scende verso l'accesso all'immobile sottostante (Lotto 2). Sul fondo della sala si colloca un locale attrezzato per il gioco dei bambini ed altri due locali adibiti a ripostigli con uscita su cortile/giardino.

LOTTO 2

L'immobile dovrebbe essere accessibile da Via *omissis* n. 59, ma alla data del sopralluogo l'accesso indipendente, autorizzato con concessione edilizia n. 1541/2001, non è mai stato realizzato; anche se è stata realizzata la scala.

Alla data dei sopralluoghi si accede all'immobile da quello sovrastante (Lotto 1) mediante scala interna sopra descritta. Alla fine della scala sul pianerottolo dal vano scala si accede alla zona servizi (catastalmente non individuati) ed all'area destinata a discoteca su due livelli, bar, ingresso indipendente all'esterno al giardino pensile di pertinenza ed alla scala che s'affaccia su Via *omissis*, con arrivo in lotti non di proprietà della società esecutata.

Ambedue i lotti sono dotati di scale di sicurezza con uscita ed arrivo in lotti non di proprietà della società esecutata.

Ubicazione *omissis* (BS) - Via *omissis*, n. 171/B
Via *omissis*, n. 59 (alla data dei sopralluoghi non vi è alcun accesso)

Identificativi catastali

Sezione urbana NCT *omissis* (BS) - foglio 36 - mapp. 478 - sub. 25 - cat. D/8 - R. €. 6.966,00
mapp. 478 - sub. 27 - cat. D/8 - R. €. 5.752,00

Proprietà Soc. *omissis*
sede: *omissis*(BS)
Via San Francesco, n. 4/C
codice fiscale - P. I.V.A. *omissis*

Quota di proprietà 1/1

Diritto di proprietà piena proprietà

Divisibilità dell'immobile

I due lotti si trovano in un contesto consolidato, con caratteristiche costruttive ben definite, sono, alla data del sopralluogo divise, ma si ha la necessità di verificare la possibilità di realizzare le opere di cui alla concessione edilizia 1541/2001, per renderle indipendenti l'una dall'altra.

LOTTO 1

MAPP. 478 sub 25

Il più probabile valore in **libero mercato**, viene quantificato in €. 778.000,00

Il più probabile valore o **valore a base d'asta**, viene quantificato in €. 700.000,00

LOTTO 2

MAPP. 478 sub. 27

Il più probabile valore in **libero mercato**, viene quantificato in €. 469.000,00

Il più probabile valore o **valore a base d'asta**, viene quantificato in €. 420.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)

Si ritiene che prima di stabilire un preciso valore delle unità immobiliari si debbano sistemare: l'accesso indipendente del LOTTO 2, le certificazioni di conformità e di abitabilità, aggiornamento delle planimetrie catastali.

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perchè rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato." La vendita forzata implica un prezzo derivante da una vendita avvenuta in circostanze straordinarie. Generalmente riflette un periodo di commercializzazione inadeguato, durante il quale il bene non è stato esposto nel mercato a sufficienza; a volte riflette la condizione di un venditore non intenzionato alla vendita e/o una vendita imposta o estorta. Il valore di vendita forzata è atteso essere minore del prezzo di mercato, ma non può essere calcolato con una semplice decurtazione percentuale del valore di mercato. Il valore di vendita forzata deve fare riferimento a specifiche assunzioni, tenuto conto che non è realistico che il perito determini il valore senza conoscere la ragione delle limitazioni esistenti. Le assunzioni nella stima del valore di vendita forzata possono riguardare l'applicazione di un criterio convenzionale basato sulla simulazione del processo di formazione del prezzo riferito alle caratteristiche immobiliari. (linee guida ABI A.1.5)

GIUDIZIO SINTETICO SULLA COMMERCIALIZZABILITÀ DEGLI IMMOBILI

Tra i vari fattori che concorrono, al momento della vendita di un immobile, a far sì che quest'ultimo sia più o meno appetibile ad un pubblico di potenziali acquirenti, oltre alle caratteristiche intrinseche del bene, vi è il contesto ambientale in cui lo stesso si trova: la presenza o meno di servizi pubblici, il livello delle infrastrutture, la viabilità, la presenza di attività commerciali, ed il contesto ambientale.

I beni sono inseriti in un buon contesto, posizionato in zona economicamente consolidata in compresenza di attività industriali/artigianali/commerciali e della residenza, asserviti sufficientemente dal punto di vista dei servizi pubblici. Dalle informazioni assunte dagli addetti del settore (alla data della stima) si rileva una situazione di ripresa del ciclo immobiliare che non ne limita l'immediata commerciabilità, sia nel breve che nel medio periodo, in funzione anche della consistente offerta a fronte della richiesta di beni simili.

Le caratteristiche e lo stato di conservazione e manutenzione dei beni potrebbero invogliare un certo mercato immobiliare per beni di questa tipologia; si evidenzia che gli immobili alla data del sopralluogo, si trovano in discreto stato di conservazione e manutenzione.

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENTE

Conformità edilizia	X No pagina 19
Conformità catastale	X No pagina 21
Conformità titolarità	X Si pagina 22

FORMALITA E VINCOLI RILEVANTI

Immobili occupati	X Si pagina 22
Spese condominiali arretrate	X Si pagina 24
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	X Si pagina 24
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	No

LIMITAZIONI

Assunzioni limitative	No
Condizioni limitative	No

RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

1. **Iscrizione** del 17.09.2008 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*
Pubblico Ufficiale Notaio Pugliese Felice – Repertorio *omissis* del 09.09.2008
Ipotega Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario a favore di Veneto Banca S.P.A.
Immobili siti in *omissis* (BS) oggetto della procedura.
2. **Iscrizione** del 13.11.2009 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*
Pubblico Ufficiale Notaio Pugliese Felice – Repertorio *omissis* del 12.11.2009
Ipotega Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario Banca Valsabbina S.P.A.
Immobili siti in *omissis* (BS) oggetto della procedura.
3. **Iscrizione** contro del 06.06.2016 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*
Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia - Repertorio *omissis* del 27.05.2016
Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo – Atto Tribunale di Brescia
a favore di Banca Valsabbina S.c..p.a.
Immobili siti in *omissis* (BS) oggetto della procedura.
4. **Iscrizione contro** del 13.06.2016 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*
Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia - Repertorio *omissis* del 08.06.2016
Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo – Atto Tribunale di Brescia
a favore di Banca Valsabbina S.c..p.a.
Immobili siti in *omissis* (BS) oggetto della procedura.
5. **Iscrizione contro** del 09.08.2016 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*
Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia - Repertorio *omissis* del 27.07.2016
Ipoteca della Riscossione – Atto Equitalia Servizi di Riscossione S.P.A.
a favore di Equitalia Servizi di Riscossione S.P.A.
Immobili siti in *omissis* (BS) oggetto della procedura.

6. **Iscrizione** contro del 31.10.2018 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*
Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia - Repertorio *omissis* del 30.10.2018
Ipoteca della Riscossione – Atto Agenzia delle Entrate Riscossione
a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione
Immobili siti in *omissis* (BS) oggetto della procedura.
7. **Trascrizione** contro del 26.01.2021 – Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*
Pubblico Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Brescia - Repertorio *omissis* del 26.11.2020
Verbale pignoramento immobili – Amco-asset Management Company S.P.A.
Immobili siti in *omissis* (BS) oggetto della procedura.



INDICE

1. Fasi – accertamenti e date delle indagini	6
2. Inquadramento degli immobili.....	7
3. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione.....	11
4. Audit documentale e Due Diligence.....	17
4.1 Legittimità edilizia – urbanistica.....	17
4.2 Situazione urbanistica.....	17
4.3 Rispondenza catastale.....	20
4.4 Verifica titolarità.....	22
5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	23
6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili dell'acquirente	24
7. Analisi estimativa	26
7.1 Assunzioni blimitative.....	27
7.2 Definizione del più probabile valore di mercato.....	27
7.3 Riepilogo valori di stima.....	28
8. Dichiarazione di rispondenza	29
9. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione.....	30

ARCH. DONATELLA RIZZI
ORD. ARCA BS N. 988
BRESCIA - VIA ROSE 3/F

mail: dorizzi@libero.it – pec donatellarizzi@pec.it

1. FASI – ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

La sottoscritta C.T.U., dopo aver preso visione degli atti e dei documenti di causa, di cui al fascicolo 646/2020, dava inizio alle operazioni peritali esaminando gli atti di causa; verificata la completezza dei documenti ex art. 567, secondo comma del codice, proseguiva le medesime.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Prima fase

Come prima fase si è contattato il Custode Giudiziario per fissare la data del sopralluogo agli immobili e si sono interpellati tramite pec e mail gli uffici opportuni per il reperimento di ulteriore documentazione:

- . Ufficio Tecnico del comune di *omissis*
- . Ufficio Tributi del comune *omissis*
- . Agenzia delle Entrate e del Territorio della Provincia di Brescia
- . Studio Notarile Dott. Pugliese Felice
- . Amministratore Condominio *omissis*

Seconda fase

1. Ho inviato richiesta della documentazione allo studio del Notaio Dott. Pugliese Felice
2. Ho effettuato il primo sopralluogo degli immobili il 24.01.2022 con il Custode Giudiziario
3. Agenzia del Territorio Ufficio Catasto reperimento della documentazione
4. Ufficio di Pubblicità Immobiliare reperimento della documentazione
5. Richiesta all'ufficio tecnico del comune di Lumezzane il 13.01.2022 di accesso agli atti e visualizzare tutta la documentazione inerente gli immobili per verificarne la conformità urbanistico/edilizia.
6. Ho effettuato il secondo sopralluogo il 14.02.2022 per verificare l'accesso al sub. 27 da Via *omissis* e per reperire ulteriore documentazione dalla società esecutata.
7. Richiesta del 14.04.2022 all'ufficio urbanistica di *omissis* del Certificato di Destinazione Urbanistica.
8. Richiesta del 26.01.2022 di documentazione all'Ufficio Tributi del comune di *omissis*
9. Ho interpellato Geom. *omissis* estensore delle autorizzazioni edilizie.
10. Ho richiesto all'Amministratore del Condominio *omissis* la documentazione inerente alle unità immobiliari oggetto della procedura.



2. INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione:

Provincia Brescia
Comune *omissis*
Via *omissis*
Civico n. 171/B

Zona Urbana: Centrale

MAPPA GEOGRAFICA

Destinazione urbanistica degli immobili: Commerciale

Dal **Certificato di Destinazione Urbanistica** rilasciato dal comune *omissis* di il 09.05.2022 prot. 18369 per il mappale 478 foglio 36, si evince che:

- . Vista la delibera C.C. n. 72 del 29.10.2018 adozione Piano dei Servizi e Piano delle Regole P.G.T
 - . Vista la delibera C.C. n. 2 del 07.03.2019 approvazione Piano dei Servizi e Piano delle Regole P.G.T
- L'area catastale identificata al foglio **36** mappale **478** ricade nel P.G.T. vigente nelle zone:

- . **SP6 – Aree per parcheggi** soggette alla disciplina rispetto art. 3 delle N.T.A.
Piano dei Servizi del P.G.T.
- . **B2 – Mista** interventi edificatori soggetti a permesso di costruire rispetto all'art. n. 7 delle N.T.A.
Piano delle Regole del P.G.T.

Allegato alla presente perizia

Tipologia immobiliare:	Fabbricato a pianta regolare
Stato di conservazione	Discreto
Tipologia edilizia del fabbricato	Condominio: edificio a cinque piani fuori terra e tre seminterrati con destinazione: residenziale/terziaria/commerciale
Tipologia edilizia unità immobiliari	Commerciale

Caratteristiche generali degli immobili

Struttura portante: Muri portanti in cemento armato, orizzontamenti con travi, solai in latero-cemento, copertura piana in cemento

Murature perimetrali: muratura di tamponamento in latero cemento

Divisori interni tra unità: laterizio e cartongesso

Infissi esterni: legno e vetro senza vetrocamera, parte in alluminio e vetro

Infissi interni: legno tamburato ciechi

Finitura facciate: Intonaco e tinteggiatura

Pavimenti e rivestimenti: marmo, granito, ceramica

Impianto riscaldamento: ventilazione forzata

Impianto sanitario : presente

Impianto gas : presente

Impianto elettrico: presente

Impianto climatizzazione: presente

Altri impianti: non rilevati

Allaccio alla fognatura: Sì

Fonti rinnovabili : No

Finiture interne: semplici ed essenziali

Finiture esterne: non presentano motivi di particolare decoro sui prospetti

N. totale di piani: cinque fuori terra, tre seminterrati

Dimensione Grande

ARCH. DONATELLA RIZZI
ORD. ARCH. BS N. 988
BRESCIA - VIA ROSE 3/F

Caratteri domanda e offerta

Lato acquirente	Privato
Lato venditore	Privato
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
Filtering	Assente
Fase del mercato immobiliare	Recupero

ARCH. DONATELLA RIZZI
ORD. ARCH. BS N. 980
BRESCIA - VIA ROSE 3/F



3. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI STAGGITI

Le unità immobiliari si collocano all'interno dell'area urbana del comune in compresenza con attività industriali, artigianali, commerciali, terziarie ed alla residenza, all'interno di un edificio a pianta semiregolare con cinque piani fuori terra (attività terziarie e residenza), e tre seminterrati (ex cinema ora ristorante e discoteca), ingresso pedonale Via omissis, n.171/B.

L'edificio è stato costruito negli anni '70, gli interventi attuati negli anni '80 e '90 nei due piani seminterrati, ne hanno mutato in parte la struttura interna e la destinazione d'uso.

Dal 1985 le due unità immobiliari sono state interessate da alcuni interventi edilizi attraverso autorizzazioni edilizie:

1. Autorizzazione Edilizia n. 1117/14 del 10.06.1985 trasformazione da cinema a due unità immobiliari: ristorante/pizzeria sub. 25 e palestra sub. 27.
2. Autorizzazione Edilizia n. 394/19 del 03.03.1999 trasformazione del su. 27 da palestra in discoteca.
3. D.I.A. n. 2191 del 11.02.2000 variante pensilina esterna sub. 27.
4. Autorizzazione Edilizia n. 1541 del 21.11.2001 nuovo accesso esterno indipendente del sub. 27 su Via omissis con nuove strutture, mai realizzate.
5. Dichiarazione di fine lavori del 03.07.2007 protocollo n. 27659 da parte del titolare della società esecutata.

Le opere di cui all'autorizzazione del 2001 non sono mai state realizzate.

Le unità immobiliari, su due piani, alla data del sopralluogo, formano un'unica attività commerciale: primo piano seminterrato **ristorante/pizzeria** (sub. 25), secondo piano seminterrato **discoteca** (sub. 27). Si riscontrano al loro interno variazioni di distribuzione e di alcuni locali nuovi, rispetto alle autorizzazioni edilizie rilasciate.

Le planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Brescia **non corrispondono allo stato di fatto della distribuzione interna degli immobili alla data dei sopralluoghi.**

Vedasi allegati alla presente perizia: pag. 12, 13, 14.

LOTTO 1 - Piano Primo Seminterrato sub. 25

Si accede da Via omissis n.171/B con ampia vetrina/portafinestra in alluminio e vetro e mediante scale si scende al primo piano seminterrato zona ingresso-bar, sui due lati si collocano: zona destinata ai locali di cucina e forno, sul lato opposto saletta con tavoli per la consumazione di bevande, nel cortile esterno locali magazzino e servizi per il personale.

Dietro la zona bar si apre un ampio locale sala da pranzo con sui due lati i servizi per la clientela; sul fondo della sala tre locali destinati a sala giochi per bambini, disimpegno e ripostiglio, a sinistra mediante una portafinestra si esce all'esterno dell'edificio sulla terrazza in piccolo giardino pensile. Sui due fianchi della sala da pranzo sono posizionate due scale: una che esce all'esterno del fabbricato con scala in ferro uscita di sicurezza, l'altra sul perimetro opposto si accede al guardaroba e scala interna che scende al piano secondo seminterrato che è l'attuale ingresso all'unità immobiliare destinata a discoteca (sub. 27).

Alla data del sopralluogo si riscontrano difformità edilizie e catastali rispetto a quanto concesso nelle autorizzazioni edilizie e alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Brescia.

LOTTO 2 - Piano Secondo Seminterrato sub. 27

La scala interna che scende dalla sala ristorante è il collegamento con l'immobile sottostante destinato a discoteca e ai servizi ad essa destinati. Il locale discoteca si pone su due livelli; uno destinato alla seduta con degustazione, quello inferiore sia alla degustazione che al ballo con sul fondo la zona bar, e disimpegno.

Al di sopra di quest'ultima zona si colloca anche un ingresso con giardino pensile ed ampia scala in C.A. che nell'autorizzazione del 2001 doveva essere l'ingresso principale alla discoteca, mai realizzato e ricadente su mappali non di proprietà della società esecutata.

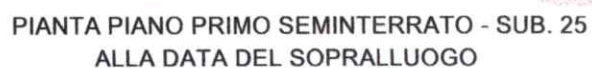
Lo stato di conservazione e manutenzione degli immobili è da ritenersi discreta, alla data del sopralluogo sono locati ad altra società che esercita le attività citate.

Gli immobili sono dotati di impianto autonomo di riscaldamento e produzione di acqua calda. Sono presenti e funzionanti gli impianti: gas, elettrico, idrico, fognario.

Sono stati forniti dalla Società esecutata certificazioni non recenti, inerenti agli impianti presenti all'interno degli immobili. *Allegato alla presente perizia*

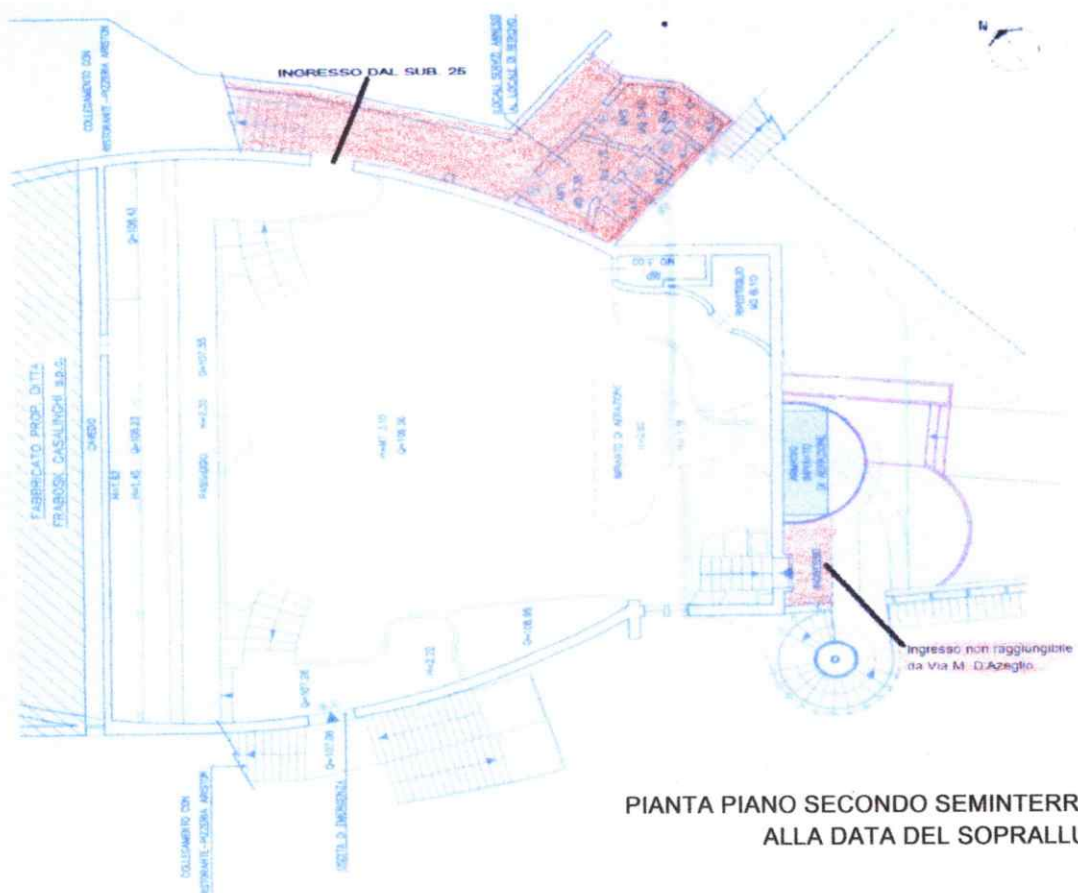
Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di omissis, come dichiarato, non è presente alcuna documentazione: Certificato di Agibilità, Certificazione Energetica, Certificati di conformità degli impianti installati, Certificato WWFF, delle due unità immobiliari.

Allegato alla presente perizia

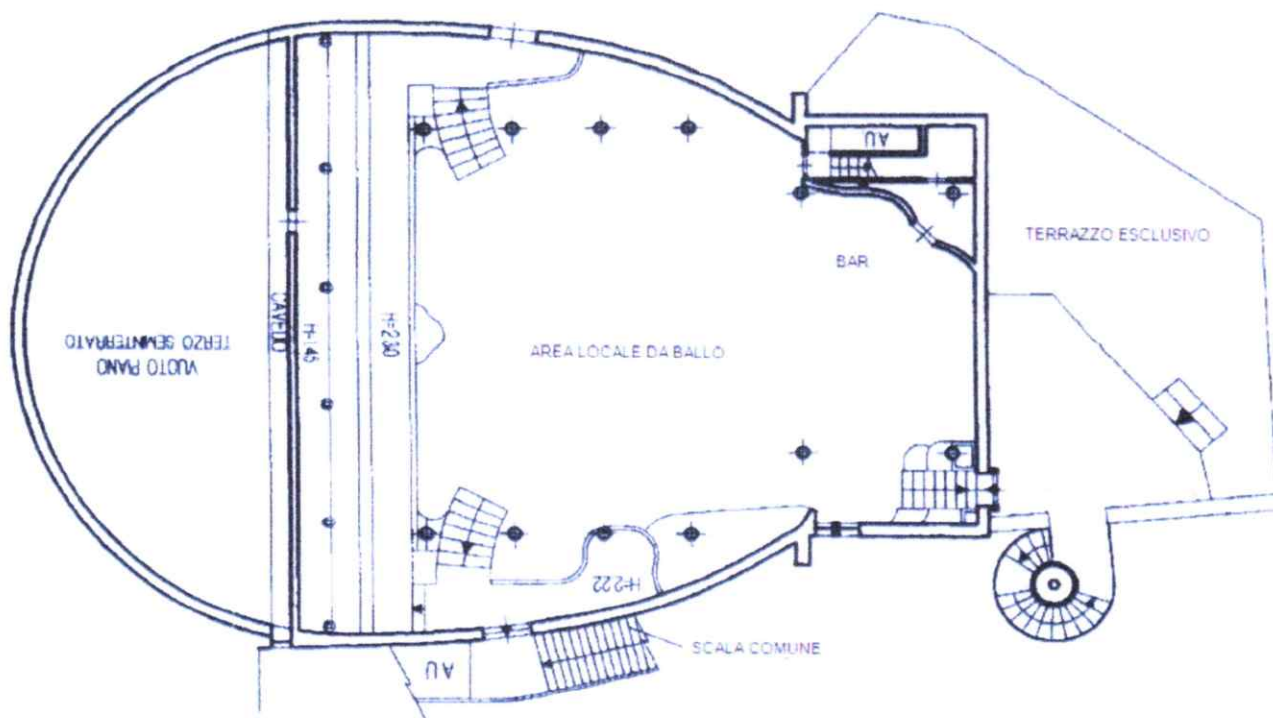


Dott. Arch. Donatella Rizzi – Via Rose, n. 3/F – 25126 Brescia

mail: dorizzi@libero.it – pec donatellarizzi@pec.it



PIANTA PIANO SECONDO SEMINTERRATO - SUB. 27
ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO



PLANIMETRIA CATASTALE SUB 27

ARCH. DONATELLA RIZZI
ORD. ARCH. 85/0.988
DREACCIA - VAI ROSE 3/F

SUB. 27 - INGRESSO NON REALIZZATO CON AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 1541/2001



ARCH. DONATELLA RIZZI
ORD. ARCH. BS N. 988
BRESCIA - VIA ROSE 3/F

Identificazione catastale

Comune Censuario

omissis (BS)

Tipologia

Fabbricato multipiano a pianta regolare

Identificativo

Sezione NCT Foglio 36

Particella 478 Subalterno 25 – piano 1° seminterrato – cat. D/8 – R. €. 6.966,00

Particella 478 Subalterno 27 – piano 2° seminterrato – cat. D/8 – R. €. 5.752,00

Confini

Confini catastali

Piano 1° seminterrato sub. 25

Nord sub. 24 – esterno fabbricato

Sud sub. 31 – 36 – 26

Est esterno fabbricato

Ovest esterno fabbricato

Piano 2° seminterrato sub. 27

Nord vuoto

Sud esterno fabbricato

Est esterno fabbricato

Ovest esterno fabbricato

Consistenza

Desunta graficamente dalle planimetrie catastali e autorizzazioni edilizie

Data dei sopralluoghi 24/01/2022-14/02/2022

Criterio di misurazione

SEL Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici di proprietà

Descrizione	SEL Mq.	Parametro correttivo	Superficie corretta Mq.
LOTTO 1 Ristorante/Pizzeria			
Superficie	739,9	0,8	
Superficie commerciale			591,92
LOTTO 2 Discoteca			
Superficie	428,25	0,8	342,6
Terrazza/giardino	70	0,2	14
Superficie commerciale			356,6

Caratteristiche qualitative

L'intero fabbricato risulta in discreto stato di manutenzione e conservazione; dicasi anche per gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare, Lotto 1 e Lotto 2, in particolare allo stato di fatto alla data dei sopralluoghi.

Caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di valutazione

Livello piano

1° e 2° seminterrato

Ascensore

No

N. servizi

5 servizi

Vetustà

costruito anni '70 trasformazione del 1985 al 2003



Impianti in dotazione

Riscaldamento	Presente Tipologia Elementi	autonomo elementi radianti e split areazione forzata
Condizionamento		Presente
Solare termico (produzione acqua calda)		Assente
Elettrico		Presente
Idraulico		Presente
Antifurto		Presente
Pannelli solari (fotovoltaico)		Assente
Impianto geotermico		Assente
Domotica		Assente
Manutenzione del fabbricato		Discreto
Manutenzione unità immobiliari		Discreto
Classe energetica		Assenza di certificazione energetica
Esposizione prevalente dell'immobile		Sufficiente
Inquinamento	Atmosferico Acustico Elettromagnetico Ambientale	Presente Assente Assente Presente
Luminosità dell'immobile		Sufficiente
Panoramicità dell'immobile		Scarso
Funzionalità dell'immobile		Buono
Finiture dell'immobile		Discrete

ARCH. DONATELLA RIZZI
ORD. ARCH. BS N. 986
BRESCIA - VIA ROSE 3/F

mail: donizzi@libero.it – pec donatellarizzi@pec.it

4. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENTE

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di inizio costruzione	anni '70 – trasformazione tra il 1985 ed il 2003
Titoli autorizzativi esaminati	1. Autorizzazione Edilizia n. 1117/14 del 10.06.1985 2. Autorizzazione Edilizia n. 394/19 del 03.03.1999 3. D.I.A. n. 2191 del 11.02.2000 4. Autorizzazione Edilizia n. 1541 del 21.11.2001 5. Dichiarazione di fine lavori del 03.07.2007 protocollo n. 27659 <i>Allegati alla presente perizia</i>
Pratiche in sanatoria	NO
Condono edilizio	NO
Certificato Abitabilità	NO
Fonte documentazione visionata	Accesso agli atti Ufficio Tecnico comune di <i>omissis</i> allegati forniti online
Indicare la documentazione reperita	Autorizzazioni Edilizie e Certificato di Destinazione Urbanistica <i>Allegato alla presente perizia</i>
Fonte documentazione visionata	Comune di <i>omissis</i>

4.2 Situazione urbanistica

Strumento urbanistico vigente	<u>Piano di Governo del Territorio</u> adottato C.C. n. 22 del 27.03.2007 approvato C.C. n. 85 del 27.09.2007 <u>Variante Piano dei Servizi</u> adottato C.C. n. 17 del 05.04.2018 approvato C.C. n. 47 del 03.07.2018 <u>Variante Attività Produttive</u> adottato C.C. n. 72 del 29.10.20018 approvato C.C. n. 2 del 07.03.2019
Convenzione Urbanistica	NO
Cessioni diritti sparto_ory	NO
Zona Urbanistica	L'area catastale identificata al foglio 36 mappale 478 ricade nel P.G.T. vigente nelle zone: . SP6 – Aree per parcheggi soggette alla disciplina rispetto art. 3 delle N.T.A. <u>Piano dei Servizi</u> del P.G.T. . B2 – Mista interventi edificatori soggetti a permesso di costruire rispetto all'art. n. 7 delle N.T.A. <u>Piano delle Regole</u> del P.G.T. <i>Allegato alla presente perizia</i>

Limitazioni urbanistiche	No
Vincoli urbanistici	No
Vincoli ambientali	No
Vincoli paesaggistici	No
Vincolo geologico	No
Area sismica	No

Data verifica edilizia-urbanistica **09.05.2022**

ARCH. DONATELLA RIZZI
ORD. ARCH. BS N. 986
BRESCIA - VIA ROSE 3/F

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

La sottoscritta Arch. Donatella Rizzi, iscritta all'Albo/Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 986, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Lumezzane ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITA'** edilizio – urbanistica delle costruzioni e la conformità degli stessi ai titoli abilitativi edilizi citati.

- X** la **NON REGOLARITA'** edilizio – urbanistica della costruzione e le difformità edilizie per le seguenti motivazioni:
- a.** diversa distribuzione interna rispetto alle autorizzazioni edilizie rilasciate in ambedue gli immobili.
 - b.** formazione di ingresso indipendente del sub. 27 rispetto a quanto autorizzato nella Concessione Edilizia n. 1541 del 21.11.2001, **non realizzata come dichiarato nella fine lavori del 2003.**
 - c.** mancanza di certificazioni: certificato di abitabilità, certificati impianti installati, certificati necessari allo svolgimento delle attività svolte nei due lotti.

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

Si le irregolarità sono sanabili ma i costi non possono essere quantificati in quanto non si è a conoscenza delle future scelte che verranno effettuate dalla nuova proprietà.

Note:

ARCH. DONATELLA RIZZI
ORD. ARCH. BS N. 986
BRESCIA - VIA ROSE 3/F

4.3 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa comune *omissis* (BS) al Foglio 36 - Sezione N.C.T.

. mapp. 478 - sub. 25 - Categoria D/8 - Rendita €. 6.966,00

. mapp. 478 - sub. 27 - Categoria D/8 - Rendita €. 5.752,00

Documentazione visionata

Agenzia Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Brescia

Elenco documentazione visionata

Estratti mappa
Visura per soggetto
Visure storiche
Elaborati planimetrici di subalternazione
Allegati alla presente perizia

Data verifica catastale

13.01.2022 – 02.03.2022

Si evidenzia:

. le planimetrie catastali reperite non corrispondono, per ambedue i lotti, allo stato di fatto visionato e fotografato alle date dei sopralluoghi: consistenza, distribuzione interna, ingresso all'immobile sub. 27 collegato al sub. 25, la non realizzazione dell'ingresso indipendente su Via *omissis* del sub. 27.

. variazione catastale del mappale catastale da 148 a n. 478



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta Arch. Donatella Rizzi, iscritta all'Albo/Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia nr. 986, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia del Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale degli immobili

X la **NON REGOLARITA'** catastale **rispetto allo stato attuale dell'immobile** per le seguenti motivazioni:

I due lotti non corrispondono catastalmente allo stato di fatto riscontrato alle date dei sopralluoghi

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale.

Si ritiene di dover effettuare nuovo accatastamento per sanare le irregolarità riscontrate.

Si ritiene che i costi per la variazione potrebbero essere di circa €. 2.000,00/3.000,00

ARCH. DONATELLA RIZZI
ORD. ARCH. BS N. 986
BRESCIA - VIA ROSE 3/F

4.4 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Tipo di atto	Compravendita
Notaio	Notaio Dott. Felice Pugliese
Data atto	09.09.2008
Repertorio	<i>omissis</i>
Raccolta	<i>omissis</i>
	parte venditrice: FINECO LEASING S.P.A.
	parte acquirente: <i>omissis</i>
	<i>Allegato alla presente perizia</i>

Quota di proprietà piena 1/1

Titoli di provenienza

1. Tipo di atto	Atto di divisione
Data	05.10.1983
Notaio	Notaio Dott. Giuseppe Stivala
Repertorio	<i>omissis</i>
Raccolta	<i>omissis</i>
2. Tipo di atto	Compravendita
Data	22.05.2002
Notaio	Notaio Dott. Antonella Rebuffoni
Repertorio	<i>omissis</i>
Raccolta	<i>omissis</i>

Condizioni limitanti	Servitù	Si
	Vincoli	No
	Oneri	Si
	Pesi	No

Stato del possesso

I beni alla data della valutazione sono occupati, contratto di locazione dalla Società *omissis* con sede in *omissis* (BS) Via *omissis*, n. 171/B codice fiscale *omissis*.

Contratti reperiti:

- . Contratto di sublocazione commerciale del 01.06.2002 - registrato a Gardone Val Trompia il 01.07.2002 n. *omissis*
 - . Scrittura privata del 01.11.2013 registrata a Gardone Val Trompia il 20.12.2013 n. *omissis*
- Allegati alla presente perizia*

Il canone di locazione per i due lotti (sub. 25 e sub. 27) pari a €. 3.000,00/mese - €. 36.000,00/anno, come da scrittura privata e registrata del 01.11.2013; si ritiene congruo rispetto ai valori richiesti per tali immobili nelle condizioni attuali di difficoltà commerciale per le attività attualmente svolte.

ARCH. DONATELLA RIZZI
ORD. ARCH. 25 N. 986
BRESCIA - VIA ROSE 3/F

5. FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

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.

Si ritiene che a carico dell'acquirente sussistano solamente le formalità, ed i vincoli, (servitù) legati alla conformazione edilizia/condominiale dei lotti, elencati in Atto di Compravendita allegato alla presente perizia.

ARCH. DONATELLA RIZZI
ORD. ARCH. DS N. 986
BRESCIA - VIA ROSE 3/F

6. FORMALITA', VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

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

6.1 Spese condominiali

L'Amministrazione del Concominio *omissis* ha fornito documentazione: rendiconto gestione 2021, prima nota 2021, bilancio consuntivo 2021, bilancio preventivo 2022, tabelle di ripartizione spese; dalle quali si evidenzia il **non pagamento delle spese** spettanti della società esecutata.

Allegati alla presente perizia

6.2 Tributi e tariffe comunali

A seguito delle verifiche effettuate, Ufficio Tributi del comune di *omissis*, si evince che la Società esecutata, per ambedue i lotti, sono stati **omessi i versamenti**: ICI – IMU – TASI per le annualità dal 2019 al 2016 e che tali accertamenti sono stati dati in carico ad Agenzia delle Entrate per riscossione coattiva.

Per le annualità successive al 2016 il pagamento dei tributi IMU e Tasi risultano completamente **non assolti**.

Allegati alla presente perizia

6.3 Agenzia delle Entrate-Riscossione

Riscossione per intervento del 27.05.2021 – P.I. *omissis*

Riscossione per intervento del 26.01.2022 – P.I. *omissis*

6.4 Formalità pregiudizievoli

1. **Iscrizione** del 17.09.2008 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*
Pubblico Ufficiale Notaio Pugliese Felice – Repertorio *omissis* del 09.09.2008
Ipotega Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario a favore di Veneto Banca S.P.A.
Immobili siti in *omissis* (BS) oggetto della procedura.
2. **Iscrizione** del 13.11.2009 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*
Pubblico Ufficiale Notaio Pugliese Felice – Repertorio *omissis* del 12.11.2009
Ipotega Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario Banca Valsabbina S.P.A.
Immobili siti in *omissis* (BS) oggetto della procedura.
3. **Iscrizione** contro del 06.06.2016 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*
Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia - Repertorio *omissis* del 27.05.2016
Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo – Atto Tribunale di Brescia
a favore di Banca Valsabbina S.c.p.a.
Immobili siti in *omissis* (BS) oggetto della procedura.
4. **Iscrizione contro** del 13.06.2016 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*
Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia - Repertorio *omissis* del 08.06.2016
Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo – Atto Tribunale di Brescia
a favore di Banca Valsabbina S.c.p.a.
Immobili siti in *omissis* (BS) oggetto della procedura.
5. **Iscrizione contro** del 09.08.2016 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*
Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia - Repertorio *omissis* del 27.07.2016
Ipoteca della Riscossione – Atto Equitalia Servizi di Riscossione S.P.A.
a favore di Equitalia Servizi di Riscossione S.P.A.
Immobili siti in *omissis* (BS) oggetto della procedura.



6. **Iscrizione** contro del 31.10.2018 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*
Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia - Repertorio *omissis* del 30.10.2018
Ipoteca della Riscossione – Atto Agenzia delle Entrate Riscossione
a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione
Immobili siti in *omissis* (BS) oggetto della procedura.
7. **Trascrizione** contro del 26.01.2021 – Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*
Pubblico Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Brescia - Repertorio *omissis* del 26.11.2020
Verbale pignoramento immobili – Amco-asset Management Company S.P.A.
Immobili siti in *omissis* (BS) oggetto della procedura.



7. ANALISI ESTIMATIVA

7.1 Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione per l'assunzione di documentazione e informazioni.

Non si sono riscontrate anomalie che ne hanno limitato il reperimento della documentazione allegata.

Condizioni limitative

Assenza di documentazione aggiornata: planimetrie catastali non reali dello stato di fatto, certificazione di agibilità, certificazione degli impianti, certificazione di sicurezza, inerente sia alla costruzione che all'attuale attività svolta negli immobili.

Sono stati forniti documenti dalla società esecutata, datati dal 2004 al 2009, per i quali l'ufficio Tecnico del comune di *omissis* ha dichiarato di non avere alcun riscontro. Vedasi allegato alla presente perizia.

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Non si sono verificate condizioni limitative per il reperimento delle informazioni e della documentazione.

Divisibilità dell'unità immobiliare

La divisione degli immobili non è fattibile allo stato attuale, se non valutando la possibilità della realizzazione dell'ingresso indipendente del LOTTO 2 (sub. 27) come concesso in autorizzazione edilizia-urbanistica del 1541/2001.

Verifica del migliore e più conveniente uso

L'attuale valore di mercato degli immobili staggiti rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale

☒ Si

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

☒ Calcolo del Valore Normale: Valutazione degli immobili come due unità immobiliari indipendenti.

Dalla Banca Dati Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate - Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: Brescia
Comune: *omissis*
Fascia/Zona: Centrale
Codice Zona: B1
Microzona catastale: 1
Tipologia prevalente: abitazioni civili
Destinazione: commerciale

Tipologia	Valore di mercato minimo \./mq.	Valore di mercato massimo \./mq.
Negozi	1.450,00	2.100,00

7.2 Definizione del più probabile valore di mercato

Si è attribuito il valore medio rispetto ai valori sopra reperiti dalla Banca Dati Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate - Anno 2021 - Semestre 1 pari a **€. 1.775,00/mq.**

Alla superficie reale degli immobili sono stati applicati i **coefficienti correttivi in diminuzione**, così come valutati nella tabella a pagina 15.

Per il più probabile valore di mercato, si ritiene equo adottare il **valore medio corretto** rispetto allo stato attuale di locazione degli immobili con coefficiente correttivo in diminuzione pari a 0,74.

LOTTO 1

Superficie: mq. 591,92

Valore medio al mq. € 1.775,00 x 0,74 = **€. 1.313,50**

€ 1.313,50 x mq. 591,92 = **€. 777.486,92 Valore di mercato**

LOTTO 2

Superficie: mq. 356,60

Valore medio al mq. € 1.775,00 x 0,74 = **€. 1.313,50**

€ 1.313,50 x mq. 356,60 = **€. 468.394,10 Valore di mercato**

Stima del valore di vendita forzata

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perchè rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato." La vendita forzata implica un prezzo derivante da una vendita avvenuta in circostanze straordinarie. Generalmente riflette un periodo di commercializzazione inadeguato, durante il quale il bene non è stato esposto nel mercato a sufficienza; a volte riflette la condizione di un venditore non intenzionato alla vendita e/o una vendita imposta o estorta. Il valore di vendita forzata è atteso essere minore del prezzo di mercato, ma non può essere calcolato con una semplice decurtazione percentuale del valore di mercato. Il valore di vendita forzata deve fare riferimento a specifiche assunzioni, tenuto conto che non è realistico che il perito determini il valore senza conoscere la ragione delle limitazioni esistenti. Le assunzioni nella stima del valore di vendita forzata possono riguardare l'applicazione di un criterio convenzionale basato sulla simulazione del processo di formazione del prezzo riferito alle caratteristiche immobiliari. (linee guida ABI A.1.5)

7.3 Riepilogo dei valori di stima

Valore complessivo

Per applicare un valore ai beni oggetto di esecuzione immobiliare, non si può prescindere dalla condizione reale alle date dei sopralluoghi.

LOTTO 1

Mappale 478 sub. 25

Il più probabile valore dell' immobile in libero mercato viene di fatto quantificato per arrotondamento in

€. 778.000,00 dicosi Euro settecentosettantottomila/00

Il più probabile valore o valore a base d'asta, viene quantificato in

€. 700.000,00 dicosi Euro settecentomila/00

LOTTO 2

Mappale 478 sub. 27

Il più probabile valore dell' immobile in libero mercato viene di fatto quantificato per arrotondamento in

€. 469.000,00 dicosi Euro quattrocentosessantanovemila/00

Il più probabile valore o valore a base d'asta, viene quantificato in

€. 420.000,00 dicosi Euro quattrocentoventimila/00

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche, in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

9.8. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

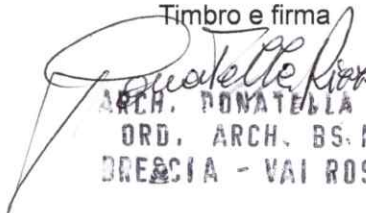
La sottoscritta esperto incaricato dal Tribunale: Dott. Arch. Donatella Rizzi
Iscritta all'Ordine: Architetti della Provincia di Brescia n. 986

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

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

Data rapporto valutazione: 06.06.2022

Timbro e firma

ARCH. DONATELLA RIZZI
ORD. ARCH. BS. N. 986
BRESCIA - VAI ROSE 3/F

9. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. Copia Atto di Compravendita
2. Elaborati fotografici dei sopralluoghi
 - . LOTTO 1 - sub. 25
 - . LOTTO 2 - sub. 27
3. Documentazione Catastale
4. Documentazione Ufficio Edilizia Privata del comune di *omissis*
5. Certificato di Destinazione Urbanistica - Stralcio Norme Tecniche di Attuazione P.G.T.
6. Documentazione Ufficio Tributi comune di *omissis*
7. Contratto di locazione - Scrittura privata Soc. *omissis*
8. Documentazione Amministrazione Condominio *omissis*
9. Certificazioni fornite dalla Società esecutata

