

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione immobiliare n. 121/2021

Giudice delegato:

Dr. Davide Foppa Vicenzini

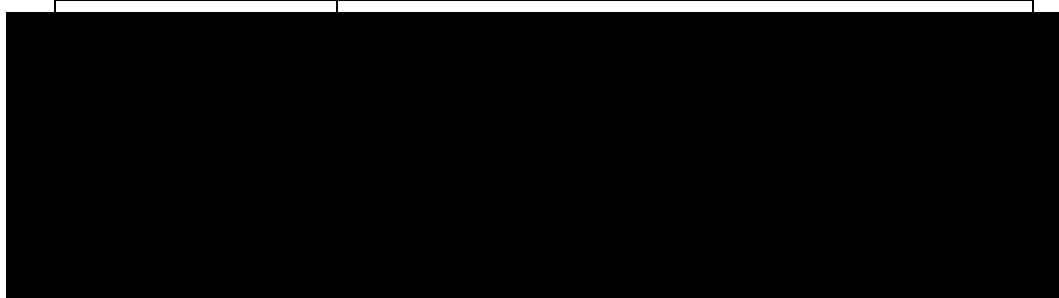
Anagrafica:

Creditore procedente:

Società	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]



Esecutati:


Sig.re	OMISSIS
C.F.	OMISSIS
Con sede in	OMISSIS
Via	OMISSIS
presso	OMISSIS

Amministratore Unico	OMISSIS
C.F.	OMISSIS
Residente in	OMISSIS
Via	OMISSIS

Rappresentato dall'Avvocato:

Sig.re	Non rappresentato
--------	-------------------

Esperto incaricato:

Sig.	Geom. Luca Giuliani
C.F.	GLN LCU 74T20 E526Y
Con studio in Via	Circonvallazione Sera n 35
Comune di	Gottolengo (BS)
Tel.	3290254528
Fax	030 6821492
E-mail	gfl.giuliani@libero.it
Pec	luca.giuliani@geopec.it
Isritto all'Albo dei	Geometri di Brescia n 4646
	Firma e Timbro
	

Date :

Nomina dell'esperto	:	07.05.2021
Conferimento d' incarico di Stima e giuramento	:	25.05.2021
Data della consegna del Rapporto di valutazione (TELEMATICA)	:	19.10.2021
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	:	17.11.2021

Premessa:

Il giudice Dr. Davide Foppa Vincenzini con ordinanza del 07.05.2021 ha nominato il sottoscritto Geom. Luca Giuliani, iscritto all'albo dei geometri di Brescia al n 4646, con studio in Gottolengo (BS) , Via Circonvallazione Sera n 35, esperto per la redazione della relazione di stima degli immobili pignorati (Rif. El 121-2021)

Con verbale di conferimento incarico di stima del 25.05.2021 ha posto all'esperto i seguenti quisiti di cui all'art. 173 bis (contenuto della relazione di stima e compiti all'esperto) dai quali devono risultare:

A

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

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

B

Identificazione e descrizione attuale dei beni

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

Identificazione pregressa dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario;

riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. In L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi.

Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

C

Stato di possesso

- 1) *Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditas si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo – se possibile - dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).*
- 2) *Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione – acquisendone copia – se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza e eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.*
- 3) *Determini il valore locativo del bene.*
Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 337 sexies c.c.

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

D

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

- 1) *Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a titolo esemplificativo:*

- *Esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento dell'attualità;*
 - *Servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*
 - *Domande giudiziali e giudizi in corso;*
 - *Vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*
 - *Sequestri penali ed amministrativi*
 - *Canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici*
Indichi specificatamente quali siano i psi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;
nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.
- 2) *Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di bene condominiali (casa portiere, lastrico, ecc...) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.*
- 3) *Accerti, altresì, con controllo presso l'amministratore condominiale. Anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente: l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, eventuali cause in corso passive ed attive.*

E

Regolarità edilizia ed urbanistica

- 1) *Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quarte c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;*

accerti se siano stati costruiti prima dell 01/09/197 (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti, ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata, allegandone copia.

- 2) *In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto legislativo 42/04 e smi, precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5 °, del DPR 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, nr, 326, indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.*

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

- 3) *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);*

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà:

verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

- 4) *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al DPR 06/06/2001 nr. 380.*

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

edificabili, non agricoli e non edificabili), così come proporzionale si superfici quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.

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

F

Formazione dei lotti

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

G

Valore del bene e dei costi

- 1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.
Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente e analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex. Art. 591 bis. n.ro 1, relative a:*

- *Diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento alle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;*
- *Eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale.*
- *Stato di conservazione dell'immobile*
- *Oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabili.*

2) *Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:*

il valore del terreno e /o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizioni, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) *Qualora gli immobili siano stati pignorati solo proquota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del ,valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute. La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173 – bis disp. Att. C.p.c., come modificato per effetto del d.l. n 83/2015.

Foglio riepilogativo con suddivisione lotti perizia:

LOTTI	COMUNE E INDIRIZZO	INDICAZIONI CATASTALI	CAT	C.	VALORE DI MERCATO	VALORE DI REALIZZO
01	Castelmella (BS) – Via Torbole	Fg 7 map 345 sub 8	C/1	5	1.315.000,00	1.052.000,00

Possibilità di vendita solo in lotto unico

Lotto Unico 1 il valore di mercato è pari a

Valore in libero mercato € 1.315.000,00 (unmilionetrecoquindicimilaeuro)

Valore di mercato in condizioni

di vendita forzata (arrotondato) € 1.052.000,00 (inmilionezerocinquantaduemilaeuro)

Identificazione dei lotti:

L'immobile di tipologia palazzina anno di costruzione 1989-1991 su quattro livelli di cui uno interrato composto da più subalterni residenziali e commerciali. Oggetto della perizia è il subalterno n 8 con destinazione d'uso commerciale ubicato in Comune di Castel Mella (BS) via Torbole n 6I, posizionato al piano terra facente parte del "Condominio I Portici" affacciato sulla via principale con ingresso da parcheggio pubblico;

LOTTO NR 1 (Comune di Castelmella (BS) Fg 07 mapp 345 sub 8) (Rif . doc. 03)

Descrizione sintetica : unita commerciale adibita a negozio alimentare composta da locale vendita, reparti lavorazioni salumi, formaggi, ortofrutta, magazzino, servizi igienici e centrale termica

Ubicazione : Comune Castelmella (BS), Via Torbole

Identificativi catastali : Sezione NCT F.G. 08 Particella 345 Sub 08
Zona Cat. C/1 Classe 3 Consistenza 805 mq
Rendita € 15.839,99

Quota di proprietà : O.V.L. srl

Diritto di proprietà : 1/1

Divisibilità dell'immobile : bene non divisibile

Più probabile valore in mercato libero : € 1.315.000,00

Più probabile valore in mercato in

Condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : € 1.052.000,00

"Giudizio" sintetico sulla

commerciabilità dell'immobile : Tenendo conto della zona e dello stato dell'immobile è di commerciabilità media/bassa

Adut documentale e due diligence :

Conformità Edilizia: Immobili Castel Mella	■ SI	□ NO	se no vedi pagina 26
Conformità Catastale: Immobili Castel Mella	■ SI	□ NO	se no vedi pagina 29.
Conformità titolarità	■ SI	□ NO	se no vedi pagina 30

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente :

Immobile occupato	■ SI	□ NO	se no vedi pagina 31
Spese condominiali arretrate	■ SI	□ NO	vedi pagina 31
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	■ SI	□ NO	se no vedi pagina 31
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	□ SI	■ NO	vedi pagina 31

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni :

- 1) Per quanto di precedente, si rimanda alla certificazione notarile ventennale depositata presso tribunale di Brescia a firma del notaio dott. Leonardo Cuscito.
- 2) Si rammenta Verbale di Pignoramento immobili precedente del 10 marzo 2021 ai n 10673/6762 notificato dall'ufficiale giudiziario del tribunale di Brescia in data 20/02/2021 n 908 a favore di [REDACTED] [REDACTED] pari a € 157.200,16 oltre ad interessi e spese a carico, contro OMISSIS, con sede in Castel Mella (BS) c.f. OMISSIS gravante sulle unità immobiliari in comune di Castel Mella (BS) censite al NCT Fg 07 mapp 345 sub 08 in Via Per Torbole n 6l ,
- 3) Atto intervento nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n 121/2021 per credito ex finanziario a favore di [REDACTED] [REDACTED] pari a € 392.240,29 oltre ad interessi e spese a carico, contro OMISSIS, con sede in Castel Mella (BS) c.f. OMISSIS gravante sulle unità immobiliari in comune di Castel Mella (BS) censite al NCT Fg 07 mapp 345 sub 08 in Via Per Torbole n 6l (ex fg 5 particella 2917 sub 8)

Indice :

0) Tabella riepilogo lotti	15
1) Inquadramento dell'immobile	15
2) Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	20
3) Audit documentale e Due Diligence	29
3.1) Legittimità edilizia - urbanistica	30
3.2) Rispondenza catastale	31
3.3) Verifica della Titolarità	33
4) Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	34
5) Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente	34
6) Fasi – accertamenti e date delle indagini	34
7) Analisi estimativa di mercato	36
8) Valori di stima	37
9) Dichiarazione di rispondenza	40
10) Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione	41

1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Gli immobili oggetto di valutazione sono ubicati in comune di Castel Mella (BS). Il comune conta circa 10800 abitanti, si trova a ridosso della città .

Castel Mella, dal punto di vista fisico, è delimitato: a nord est, dal fiume Mella; a sud est, dalla roggia Garzetta e dalla strada provinciale IX di Quinzano d'Oglio; a ovest, da due rogge, la Mandolossa e il Trolio; a nord, dalla strada statale 235 di Orzinuovi.

Castel Mella, dal punto di vista amministrativo, confina: a nord est, col Comune di Brescia; a sud est, col Comune di Flero e il Comune di Capriano del Colle; a sud ovest, col Comune di Azzano Mella; a ovest, col Comune di Torbole Casaglia; a nord, col Comune di Roncadelle.

L'economia s è sviluppata attraverso gli investimenti di imprenditori che hanno sviluppato importanti.

Il tessuto urbano circostante è stato realizzato con strutture sui due/tre piani di modeste dimensioni, Via Torbole si trova in zona centro al paese.

Comune di Castel Mella : LOTTO 1

Localizzazione²

■ Provincia	:	Brescia
■ Comune	:	Castel Mella
□ Frazione	:	/
■ Località	:	/
□ Quartiere	:	/
□ Condominio	:	/
■ Via/Piazza	:	Via Torbole
■ Civico n	:	6l

Zona

- | | |
|----------------|----------------|
| ■ Urbana | ■ Centrale |
| | □ Semicentrale |
| | □ Periferia |
| ■ Extra Urbana | □ Agricola |
| | □ Industriale |
| | □ Artigianale |
| | ■ Residenziale |

Mappa Geografica



■ Destinazione Urbanistica dell'immobile³⁷

- Commerciale
 - Direzionale⁴
 - Residenziale
 - Turistico - Ricettivo
 - Industriale
 - Artigianale
 - Terziario⁵
 - Sportiva
 - Agricola

■ Tipologia immobiliare⁶

- Fabbricato (Freccia Rossa)

Indicare stato di conservazione:

- Nuovo⁷
- Ristrutturato⁸
- Seminuovo⁹
- Usato in buono stato di conservazione
- Rudere¹¹

■ Tipologia Edilizia dei fabbricati¹²

- Fabbricato storico
- Fabbricato singolo
- Fabbricato in linea
- Fabbricato rurale
- Fabbricato in palazzina condominiale
- Fabbricato bifamigliare
- Fabbricato tipico

■ Tipologia Edilizia unità immobiliare¹³

- n 1 negozio alimentare
- Appartamento (Attico)
- Appartamento (loft¹⁴)
- Villino
- Villetta a schiera
- Posto auto coperto (fabbricato)
- Posti auto scoperti
- cantina (locale di sgombero)
- Altro – beni comuni non censibili

Caratteristiche generali dell'immobile

		<i>Descrizione sintetica</i>
■ Struttura in elevazione	:	mattoni / forati e cls
■ Solai	:	pignatte e travetti e intonaco
■ Copertura	:	tegole
■ Muratura perimetrale	:	laterizio/cemento
■ Coibentazione/Isolamenti	:	non presente
■ Divisori tra unità	:	laterizio/cemento
■ Infissi Esterni	:	alluminio
■ Infissi Interni	:	legno tamburato
■ Pavimenti e Rivestimenti	:	ceramica
■ Impianto Riscaldamento	:	anemostati ad aria
■ Impianto sanitario	:	tradizionale
■ Impianto Gas	:	si
■ Impianto elettrico	:	si
■ Impianto di climatizzazione	:	si
■ Altri impianti	:	climatizzazione, ricambio aria
■ Allaccio fognatura	:	presente
■ Fonti rinnovabili	:	assenti
■ Finiture esterne	:	in buono stato
■ Numero totali piani	:	n 1, al piano Terra, oggetto d'intervento
■ Altro	:	/

- Dimensione¹⁵
 - Piccola
 - Media
 - Grande
- Caratteri domanda offerta¹⁶
 - lato acquirente
 - Privato
 - Società
 - Cooperativa
 - Ente
 - lato venditore
 - Privato
 - **Società**
 - Cooperativa
 - Ente
- Forma di mercato¹⁷
 - Concorrenza monopolistica¹⁸
 - Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹
 - Oligopolio²⁰
 - Monopolio²¹
 - Monopolio bilaterale²²
- Filtering²³
 - Assente
 - Up
 - Down
- Fase di mercato immobiliare²⁴
 - Recupero²⁵
 - Espansione²⁶
 - Contrazione²⁷
 - Recessione²⁸
- Altro : la situazione economica attuale non aiuta il mercato immobiliare, mail mercato immobiliare commerciale è in largo movimento

2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO D'INTERVENTO

DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

L'immobile oggetto della perizia è ubicato in comune di Castel Mella, in posizione centrale al paese, in Via Torbole n 6I, così composti;

L'immobile rif. Lotto n° 01; oggetto della perizia è un negozio alimentare identificato col sub 08 su un livello al Piano Terra all'interno di una palazzina a tre/quattro livelli con più unità, con accesso indipendente fronte strada prospiciente il parcheggio ad uso pubblico.

L'immobile è così composto; Piano Terra: reparto vendita, reparto lavorazione carne e formaggi e ortofrutta, depositi, servizi igienici e locali tecnici come da planimetrie allegate.

L'immobile risulta essere in buono stato di conservazione.

Identificazione catastale³¹

A seguito della visura telematica degli immobili, si sono riscontrati i seguenti dati di seguito riportati

Lotto 01: LOCALE COMMERCIALE

■ Comune Censuario	■ Castel Mella
■ Tipologia Catasto	<input type="checkbox"/> Terreni ■ Fabbricati
■ Identificativo	■ Sezione NCT ■ Foglio 07 ■ Particella 345 ■ Subalterno 08 ■ Zona cens. / ■ Cat.. C1 ■ Classe 5 ■ Consistenza 805 mq ■ Rendita € 15.839,99

■ Confini

■ Consistenza

- Rilievo
- Diretto in loco
- Desunto graficamente da:

■ Data sopralluogo

■ Criterio di misurazione

■ Calcolo superficie di proprietà

Superficie principale Piano terra

m 22,40 x 18,00 = mq 403,20

m 17,30 x 18,00 = mq 311,40

mq 714,60

mq 714,60

Superficie secondaria

Indice mercantile³⁵

■ locali accessori depositi, reparti lavorazione, locali tecnici, blocco wc

m 22,40 x 12,60 = mq 282,24

mq 282,24

80%

= mq 225,60

Superficie commerciale⁴²

mq 940,20

Indicare i confini catastali

- Nord altra proprietà
- Sud parcheggio pubblico
- Est altra unità condominio
- Ovest corte / Altra proprietà

Interno ed Esterno

Solo Esterno

Collaboratore

■ Planimetria catastale

■ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

■ 06/10/2021 ore 9.30 – 10.30

■ SEL³² - Superficie Esterna Lorda

SIL³³ - Superficie Interna Lorda

SIN³⁴ - Superficie Interna Netta

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello Piano⁴³
- Ascensore⁴⁴
- N. servizi⁴⁵

Impianti in dotazione

- Riscaldamento

Alimentazione:

- Condizionamento
- Solare Termico (produzione acqua calda)
- Elettrico
- Idraulico
- Antifurto
- Pannelli fotovoltaici
- impianto geotermico
- domotica
- Manutenzione fabbricato⁴⁶

- Manutenzione unità interna⁵⁰

- Classe energetica
- Inquinamento

- Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴

- Piano Terra
- Non presente
- 2 blocchi servizi
- 2 lavabo
- 2 bidet
- 2 doccie

- esistente

Se presente indicare la tipologia

- centralizzato ;
- Autonomo

- gas

Elementi radianti: no

- bocchette aria

- presente
- non presente
- esistente
- esistente
- presente
- non presente
- non presente
- non presente

- Minimo⁴⁷

- Media⁴⁸

- Massimo⁴⁹

- Minimo⁵¹

- Media⁵²

- Massimo⁵³

- Ape (non presente in archivio comunale)

- Atmosferico presente canna fumaria

- Acustico Assente

- Elettromagnetico Assente

- Ambientale Assente

- Minimo⁵⁵

- Media⁵⁶

- Luminosità dell'immobile⁵⁸
 - Panoramicità dell'immobile⁶²
 - Funzionalità dell'immobile⁶⁶
 - Finiture dell'immobile⁷⁰
 - Altro: L'immobile risulta essere in buono stato di conservazione
- Massimo⁵⁷
 - Minimo⁵⁹
 - Media⁶⁰
 - Massimo⁶¹
 - Minimo⁶³
 - Media⁶⁴
 - Massimo⁶⁵
 - Minimo⁶⁷
 - Media⁶⁸
 - Massimo⁶⁹
 - Minimo⁷¹
 - Media⁷²
 - Massimo⁷³
 - normali

3. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE⁷⁴

3.1 Legittimità Edilizia – urbanistica⁷⁵

Anno di costruzione/ ristrutturazione totale

- Il Lotto n 01 oggetto della perizia, ubicati in comune di Castel Mella in Via Torbole n 6l è stato costruito con i seguenti interventi edilizi tra 1989 al 1991.

Titoli autorizzativi esaminati

Indicare fonte e documentazione visionata:

Dopo l'accesso agli atti effettuato:

Presso ufficio tecnico edilizia privata in data 14.10.2021 ore 9.30, con previa richiesta telematica a mezzo posta certificata del 01.10.2021 (rif.Doc 05) gli immobili oggetto di pignoramento sono stati oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. Luca Giuliani, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n 4646 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della domanda di accesso agli atti visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Castel Mella ed in base a quanto rilevato in loco con la presente

DICHIARO

■ Per gli immobili di Castel Mella corrispondenti al lotto 01 che è stata presentata regolare domanda di concessione edilizia e n 1 variante, depositati i c.a., versati gli oneri e richiesta abitabilità parziale non comprendente negozio commerciale.

Note:

Non vi è depositato nessun certificato energetico, non vi è nessuna pratica dei vigili del fuoco, non è presente la domanda di abitabilità della parte commerciale.

Non è possibile a oggi calcolare un importo per pratica vigili del fuoco e integrazione agibilità finale in quanto i parametri sono complessi e non ho avuto risposte in merito.

3.2 Rispondenza Catastale ⁷⁶

A seguito della visura telematica degli immobili, si sono riscontrati i seguenti dati di seguito riportati

Lotto 01: n1 locale commerciale

Immobile identificato in mappa al Foglio 07 del comune censuario di Castel Mella (BS) alla particella 345 sub 8

- | | | |
|-----------------------------------|---|------------------------|
| ■ Identificativo | ■ Foglio | 07 |
| | ■ Particella | 345 |
| | ■ Subalterno | 08 |
| | ■ Zona cens. | / |
| | ■ Cat.. | c1 |
| | ■ Classe | 5 |
| | ■ Consistenza | mq 805,00 |
| | ■ Rendita | € 15.839,99 |
| ■ Documentazione visionata | ■ Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia | |
| | Territorio attraverso sistema telematico SiSter2
con ufficiale licenza d'uso | |
| ■ Elenco documentazione visionata | ■ Visura | (Prot. T327334/2021) |
| | ■ Estratto mappa mapp 345 | (Prot. T327939/2021) |
| | ■ Scheda Catastali sub 8 | (Prot. T335353/2021) |
| ■ Data verifica catastale | ■ 14/07/2021 | |

Nota: non ci sono note

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. Luca Giuliani, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n 4646 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della domanda di accesso agli atti visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Castel Mella, ed in base a quanto rilevato in loco con la presente

DICHIARO

- che i subalterni oggetto di pignoramento sono conformi a quanto depositato catastalmente

Nota: non ci sono note

3.3 Verifica della titolarità ⁷⁷

Titolo di provenienza immobili in comune di Castel Mella

- Tipo atto : 1) Atto pubblico - compravendita di fabbricato (rif. doc. 015)
- Notaio : 1) Dott. Adriano Metelli
- Data Atto : 1) registrato il Brescia il 19/06/2021
2) atto di trasferimento società registrato a Brescia 18/10/1995
- Numeri : n 18.143/12.716
N 27.542/18.706
- Proprietario attuale : OMISSIS
Castel Mella (BS) – Via Cortivazzo n 5
- Quota di proprietà : ■ piena
- Usufrutto : ■ No
- Nuda proprietà : ■ No

Condizioni Limitative

- Servitù : ■ No
- Vincoli : ■ No
- Oneri : ■ No
- Pesi : ■ Si - Ipotecche riepilogo ventennale in Vs possesso
Pignoramento in essere – Tributi € 105.316,00
(rif. Doc. 013) -Spese condominiali
“Condominio i Portici” paria a
€ 15.634,77 a oggi (rif Doc. 017)
- Gravami : ■ No

Stato del possesso del bene alla data di valutazione

- Occupato : ■ l'immobile al momento del sopralluogo risulta essere Occupato dalla impresa [REDACTED] con regolare contratto di locazione registrato agenzia delle entrate il giorno 12/02/2019 valido fino al 31/12/2024 protocollo n 19021208294352496 (rif Doc. 016)

4. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE⁷⁸

Alla data del sopralluogo non esistono oneri urbanistici edificatori e vincoli gravanti sul bene.

A carico acquirente resta pratica completamento agibilità e pratica vigili del fuoco con eventuali adeguamenti che a oggi non è possibile valutare.

5. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILE ALL'ACQUIRENTE

Allego ispezione ipotecaria telematica dalla quale si evince che l'ultimo atto di intervento è stato depositato il 10/03/2021 (rif doc. 018)

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari oggetto della presente perizia in comune di Castel Mella Via Torbole n 6I, risultano essere occupato dal [REDACTED], l'esecutato non si è presentato.

Risultano spese condominiali arretrate come da dichiarazione richiesta a responsabile di condominio per € 15.634,77 (rif. Doc. 017)

Da richiesta effettuata all'Ufficio "Settore Tributi " in data 11/10/2021 ad oggi risultano non versati € 105.316,00 (rif. Doc. 013)

6. FASI ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

Al fine di acquisire tutte le informazioni e la documentazione necessarie per una corretta redazione della stima, oltre a visionare personalmente gli immobili, ho eseguito i sopralluoghi e gli accertamenti di rito presso i seguenti uffici:

Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Brescia;	Telematica data	14/07/2021
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia;	Telematica data	19/10/2021 esaminata ventennale
Ufficio del Comune di Castel Mella	In loco data Ore 9.30 alle 10.30	14/10/2021

Durante il sopralluogo eseguito in data 06/10/2021 tra le ore 9.30-10.30 eseguito presso gli immobili pignorati, anticipato e richiesto con comunicazione della nomina del custode giudiziario Anpe in data 30/09/2021 ricevuta via pec (rif doc. 014) , inviato all'esecutato presso la residenza in Comune di Castel Mella in Via Cortivazzo n 5, l'esecutato non si è presentato, in presenza del custode e la responsabile del market ho potuto esaminare gli immobile estraendo documentazione fotografica . (rif doc 04)

Durante il sopralluogo ho potuto visitare tutti gli immobili oggetto di perizia.

Ho effettuato un rilievo fotografico e un controllo formale dell'immobile confrontandolo con gli elaborati tecnici catastali in mio possesso richiesti precedentemente, effettuato misure di controllo, al fine di valutare il tipo di fabbricato e definire la regolarità edilizio- urbanistica.

Completato le operazione sopracitate ho lasciato i luoghi.

7. ANALISI ESTIMATIVA DI MERCATO

Tenuto conto della posizione dei beni oggetto della stima, di quanto precedentemente scritto, della situazione attuale del mercato immobiliare, dei valori correnti di mercato, in base ad indagini effettuate dal sottoscritto d'immobili consimili (metodo confronto), si ritiene equo assegnare in via prudenziale agli immobili in questione il valore di mercato in comune di Castel Mella pari a 1.400,00 €/mq per unità ad uso commerciale.

8. VALORI DI STIMA

Considerando gli elaborati grafici progettuali e la documentazione reperita, depositati in comune di Castel Mella si sono calcolate le seguenti superfici lorde e considerando che gli immobili possono essere venduti solo in lotto unico, procedo a quantificare il valore in base al subalterno per poi abbinare i lotti indivisibili:

Lotto 01: Lolale commerciale

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 07 mapp 345 sub 08

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato

Superficie commerciale mq 940,20 x 100 % x € 1.400,00 = € 1.316.280,00

IMPORTO ARROTONDATO A € 1.315.000,00 (unmilionetrecentoquindicimilaeuro)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore base d'asta**, viene quantificato applicando un deprezzamento pari a circa il 20% ottenendo così un valore di pronto realizzo arrotondato di € **1.052.000,00** (unmilionezerocinquantaduemilaeuro)

8. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto esperto incaricato dal tribunale: Geom Luca Giuliani Iscritto all' Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n 4646 In applicazione agli standard internazionali di Valutazione 2007 (IVI), in conformità al Codice delle Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa ad 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 interessi.
- Di non aver utilizzato ne fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità .
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici 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 di valutazione: 19/10/2021

Timbro e Firma



0. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

- Copia visure catastali immobili pignorati; (Doc. 01)
- Copia Estratto mappa catastali Fg 07 map 345 (Doc.02)
- Copia scheda planimetrica fg 7 mapp 345 sub 08 ; (Doc. 03)
- Relazione fotografica (Doc. 04)
- Copia richiesta agli atti con allegati i seguenti documenti Castel Mella (Doc.05)
 - a) Pratica edilizia 282/1989, primo permesso (Doc.06)
 - b) Pratica edilizia 29/1991, variante in corso d'opera con elaborati (Doc.07)
 - c) Deposito c.a. pratica 57595 /1990 (Doc.08)
 - d) Domanda Agibilità parziale "appartamenti e rispettive cantine" n9/1991 (Doc.09)
 - e) Estratti PGT e NTA e vincoli (Doc.010)
 - f) estratto riassunto di matrimonio (doc. 011)
 - g) Camerale (doc. 012)
 - h) Dichiarazione tributi sospesi (doc. 013)
- Comunicazione Anpe per sopralluogo del 30/09/2021 (Doc. 014)
- Copia atti di acquisto immobili (Doc. 015)
- Copia contratto affitto (Doc. 016)
- Dichiarazione responsabile di condominio (Doc. 017)
- Visura Controllo Ispezione ipotecaria al 19/10/2021 (Doc.18)

Gottolengo, 19/10/2021

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Geom. Luca Giuliani

