

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 303/2019

Giudice delegato: **Dott. ssa Liana Zaccara**

Anagrafica

Creditore procedente:

BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A.
Con sede in Desio (MB)
Via Rovagnati n. 1
C.F. e P. IVA 00705680965

Rappresentato dall'Avvocato

AVV. MARCO ORIZIO
Con Studio in Piazza della Loggia n. 5
Comune di Brescia
Tel. + 39 . 030. 2408170
PEC: am.orizio@brescia.pecavvocati.it

Esecutati:

OMISSIS

Esperto incaricato:

ING. FEDERICA BRODINI
Via Pietro Gobetti n, 7, Brescia
CF BRDFRC78L53B157Z
Tel +39.030.3530214
e-mail ingbrodini@gmail.com
PEC federica.brodini@ingpec.eu

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 4814

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto	11.11.2019
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	21.11.2019
Data della consegna del rapporto di valutazione	14.02.2020
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	-

Identificazione dei lotti**LOTTO UNICO**Descrizione sintetica:

Trattasi di un negozio con sottostante magazzino, al quale si accede autonomamente con scala esterna (i due locali non sono tra loro comunicanti), situato in stabile condominiale (denominato Condominio Portichetto) che si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano interrato, complessivamente composto da 51 unità.

Il fabbricato è situato nella parte alta del nucleo antico del comune, a est del fiume Oglio, nella zona centrale del territorio urbanizzato con destinazione prevalentemente residenziale di Palazzolo sull'Oglio.

L'unità commerciale è collocata al piano terra, sotto portico comune, in adiacenza a similari unità commerciali e al passaggio pedonale che introduce nella corte comune, dalla quale si accede al magazzino al piano interrato.

Ubicazione:

Comune di Palazzolo sull'Oglio Via Giuseppe Zanardelli n. 15, piano terra e primo piano interrato

Identificativi catastali :

Catasto Fabbricati, Sez. Urb.: NCT Foglio 15, Particella 410, Sub. 17, piano terra.

Catasto Fabbricati, Sez. Urb.: NCT Foglio 15, Particella 410, Sub. 12, piano primo interrato.

Quota di proprietà: 1/1

Divisibilità dell'immobile: No. Sebbene si tratti di due unità fisicamente separate (negozio al piano primo e magazzino al piano interrato), non tra loro connesse, la divisibilità del compendio ridurrebbe in modo drastico il valore dell'attività commerciale, che verrebbe così privata di un prezioso spazio di deposito merce.



Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **46.900,00 €**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: considerata la tipologia edilizia, la qualità costruttiva, l'epoca costruttiva, la collocazione dell'unità, il contesto commerciale in cui si inserisce, piuttosto depresso e con numerose altre unità non allocate, il contesto condominiale ma anche l'offerta di altri immobili con simili caratteristiche nella medesima zona del comune di Palazzolo sull'Oglio e, ancor più, nel medesimo fabbricato o in fabbricati adiacenti, si ritiene che il bene goda di scarsa commerciabilità.

Audit documentale e Due Diligence

LOTTO UNICO

- Conformità edilizia Si No se No vedi pagina __11__
- Conformità catastale Si No se No vedi pagina __11__
- Conformità titolarità Si NO se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

LOTTO UNICO

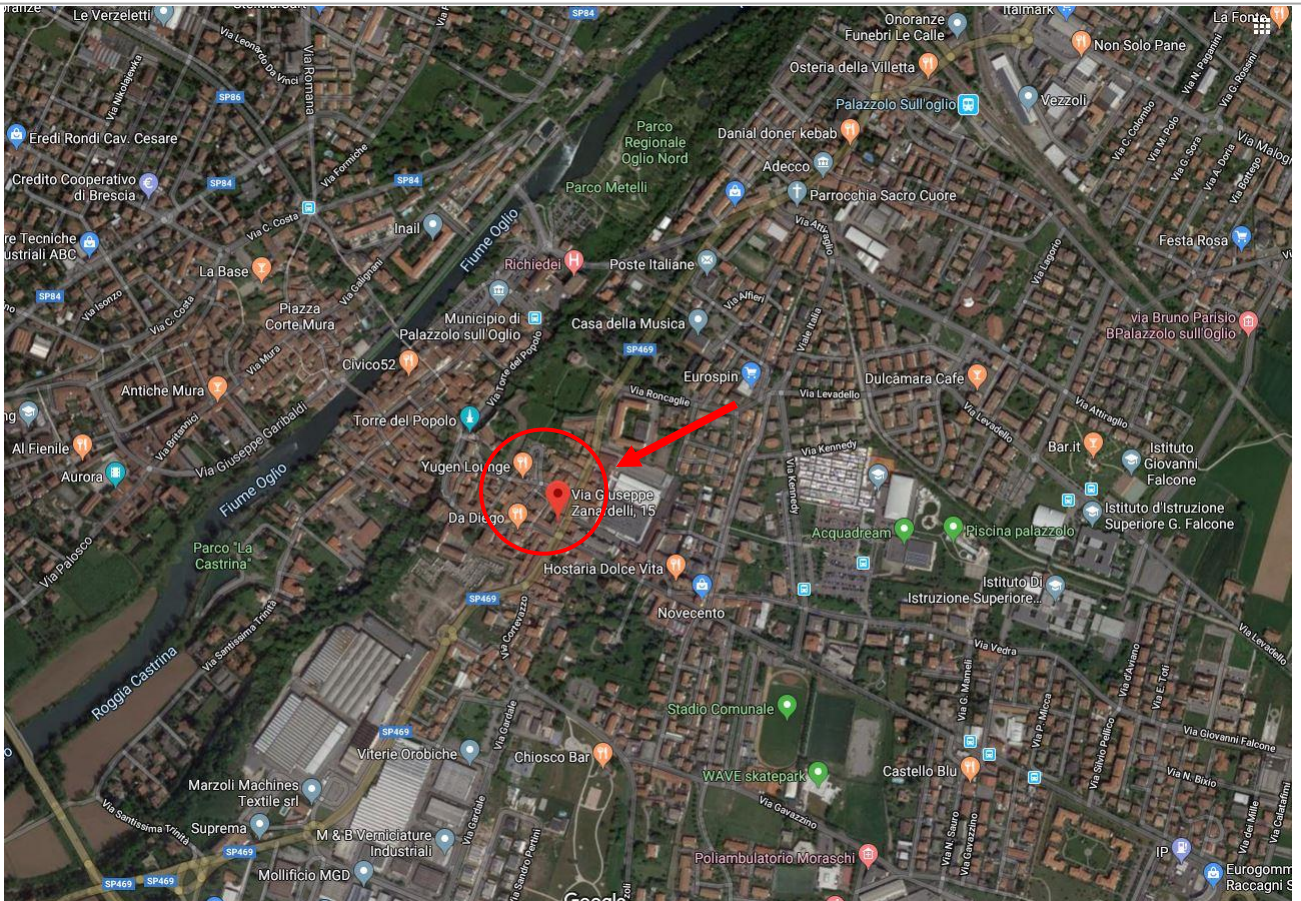
- Immobile occupato No Si se Si vedi pagina _____
- Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina __18__
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina _____
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____



Limitazioni**LOTTO UNICO**Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____**Indice**

1.	Inquadramento dell'immobile	5
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	8
3.	Audit documentale e Due Diligence	13
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica	13
3.2	Rispondenza catastale	16
3.3	Verifica della titolarità	17
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	20
5.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	20
6.	Analisi estimativa	20
7.	Riepilogo dei valori di stima.....	23
8.	Dichiarazione di rispondenza	24
9.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	26





Fonte: Google maps

Destinazione urbanistica dell'immobile

- Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 21 luglio 2012 esecutiva. Entrato in vigore in data 2 gennaio 2013 a seguito della pubblicazione sul BURL – serie avvisi e concorsi n.1 del relativo avviso di approvazione
- Prima variante al P.G.T. adottata con delibera del Consiglio Comunale n.65 del 30.11.2016 e approvata definitivamente con delibera del Consiglio Comunale n.26 del 26.04.2017.

PRESCRIZIONI EDIFICATORIE

Come visibile nelle Tav. 31 e Tav. 35 del Piano delle Regole del P.G.T., il lotto è ricadente nell'”Ambito della città antica” (art. 32 delle N.T.A. del Piano delle Regole) ed è annoverato tra gli “Edifici di valore storico testimoniale”. Nello specifico, la Tav. 29 che mette in evidenza i N.A.F. (nuclei antica formazione) del capoluogo annovera il fabbricato in oggetto tra quelli di categoria “A1c”, ovvero “Edifici e isolati significativi del tessuto storico”.

L'attività edilizia che interessa detti immobili e le relative modalità di intervento vengono descritti all'art. 33.4.4 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Il comma 2 dell'art. 33.4.4 recita:

Ogni intervento ammesso deve tendere alla conservazione degli elementi tipologici e architettonici significativi e di valore storico e ambientale considerati anche nel loro valore d'assieme, in relazione anche agli elementi, ai manufatti, ai materiali, agli spazi aperti e di relazione che compongono il contesto.

a) *Manutenzione ordinaria e straordinaria*

b) *Restauro e risanamento conservativo*

c) *Ristrutturazione edilizia di tipo conservativo.*

LOTTO UNICO

Tipologia immobiliare: commerciale.

Tipologia edilizia dei fabbricati: unità immobiliare in fabbricato condominiale con destinazione mista commerciale e residenziale, su tre piani fuori terra e un piano interrato.

Caratteristiche generali dell'immobile: unità immobiliare di natura commerciale (negozi) collocata sotto porticato posto al piano terra, con servizio igienico esterno e sottostante magazzino/deposito, posto al piano interrato.

Stato di conservazione del condominio scarso, unità con impiantistica in canalina recente, impianto di riscaldamento termoautonomo, con caldaia alimentata da gas metano collocata nel servizio igienico esterno. Posizione del fabbricato nel nucleo storico abitativo (nucleo di antica formazione) del capoluogo nel comune di Palazzolo sull'Oglio, in zona residenziale ad est del fiume Oglio.

Dimensione dell'unità abitativa : Superficie: 85,34 mq commerciali



2. Descrizione delle unità immobiliare oggetto di valutazione

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel comune di Palazzolo sull'Oglio, comune di circa 20.000 abitanti che si trova circa 34 km a nord-ovest dal capoluogo di regione.

Il suo territorio ha un'estensione di circa 23 kmq ed è costituito dall'abitato di Palazzolo sull'Oglio e dalla frazione San Pancrazio.

Dalla città di Brescia è raggiungibile percorrendo l'autostrada (A4) e successivamente immettendosi nella strada provinciale SP 469, oppure transitando lungo l'autostrada A35, che lambisce l'abitato di Chiari e immette, tramite un susseguirsi di strade provinciali, nel fronte est del confine comunale di Palazzolo sull'Oglio.

Il lotto su cui si erge il fabbricato oggetto di stima si trova nella zona nord-ovest del nucleo abitativo principale del comune di Palazzolo sull'Oglio, nelle vicinanze dello stadio comunale, della scuola primaria comunale, di oratorio, servizi postali e comunali.

L'accesso all'unità commerciale avviene dal civico n. 15 di via Zanardelli ove si colloca la vetrina del negozio, con ingresso per la clientela. L'accesso da parte della proprietà può avvenire anche dal retro-bottega, raggiungibile anche esternamente percorrendo l'accesso pedonale che si diparte dal portico per inoltrarsi nel cortile del complesso condominiale, delimitato da cancellino in ferro.

Da questo si può raggiungere:

- l'ingresso retro-bottega;
- il servizio igienico, esterno al negozio;
- il piano interrato, adibito a deposito/magazzino, non collegato internamente al negozio.

L'unità non condivide, pertanto, spazi comuni interni al fabbricato (es. scala condominiale), ma unicamente aree esterne.

Il fabbricato condominiale nel suo complesso è in scarso stato manutentivo: scrostamento degli intonaci esterni in più punti, tracce di muffa che hanno intaccato le pareti esterne, specie il fronte che dà sul passaggio pedonale e sull'adiacente vicolo Salnitro, parti lignee (aggetti di gronda) usurate dalle intemperie.

Gli intonaci sono al civile, in cattivo stato di conservazione soprattutto nelle parti più esposte (es. su vicolo Salnitro).



Il verbale di collaudo statico delle opere in c.c.a. a firma dell'ing. Pellegrinelli, depositato presso il Genio Civile di Brescia in data 18 maggio 1984, n. pos. 22612, descrivono le strutture portanti (travi) in cemento armato, i solai in laterocemento e le murature realizzate in laterizio misto a pietra.

I serramenti sono:

- in alluminio, con saracinesca a inferriata, ad apertura motorizzata, sul fronte (per quanto attiene alla vetrina con ingresso alla bottega);
- in legno con vetro singolo sul retro, per quanto riguarda la portafinestra a doppio battente (protetta da inferriata apribile) che dà sul terrazzino che consente di accedere al servizio igienico esterno;
- in ferro per quanto riguarda la porta del servizio igienico e la porta del vano interrato.

Descrizione delle unità immobiliari

Le unità immobiliari oggetto di stima si sviluppano su due piani: il negozio/bottega con servizio igienico esterno al piano terra; il magazzino/deposito al piano interrato.

Il negozio con servizio igienico

L'affaccio principale dell'unità è il fronte est, sul quale si aprono la vetrina e l'ingresso della bottega; sul retrobottega (fronte ovest) si sviluppa un piccolo portico, sul quale affaccia anche l'ingresso al servizio igienico/locale caldaia, che è un locale esterno al negozio.

Sui restanti fronti: l'unità confina con altre unità immobiliari (sud) e con l'esterno (nord), più nello specifico a nord si trova il vialetto pedonale che introduce al cortile comune.

Dall'ingresso principale del negozio ci si immette nello stesso, costituito da un locale che è stato suddiviso da una tramezzatura leggera per ricavare uno spazio retrostante; quest'ultimo (retrobottega) è allestito con banco da lavoro, lavatoio e con il posizionamento di un'ampia cella frigorifera funzionale all'attività esercitata dall'esecutato in codesti locali (rivendita di carni: macelleria)

La quota intradosso degli ambienti è pari a 2,70 m.

Il servizio igienico, come detto, è un locale esterno al negozio. Trattasi di un piccolo ambiente, circa 3,50 mq, dotato di lavabo e wc, ove è collocata anche la caldaia murale.

La quota intradosso del servizio igienico è pari a 2,48 m.



La planimetria catastale e la planimetria facente parte della Licenza Edilizia depositata presso l'U.T. del Comune di Palazzolo sull'Oglio NON sono conformi allo stato dei luoghi. A pagina 11 si illustrano le difformità rilevate.

Finiture:

Le finiture dell'unità sono in parte dell'epoca costruttiva (anni '80), in parte successivamente riviste. I rivestimenti ceramici alle pareti si presentano come più recenti (inizio anni 2000):

I pavimenti sono in *grès* di formato 30x30 cm con posa sfalsata e di colore beige.

I rivestimenti a parete si estendono all'incirca a tutta altezza (quindi fino ad un'altezza di circa 250 cm) nella parte retrostante il bancone e nel retrobottega. In buona sostanza le aree operative si presentano con rivestimenti a parete.

Tale rivestimento è in ceramica monocottura bianca con alcuni dettagli (righe) di colore rosso, in formato 20x20 cm.

La restante parte di muratura è intonacata al civile, con tinteggiatura a tempera colore bianco.

Le finiture del servizio igienico sono simili a quelle del locale bottega.

Gli intonaci si presentano in buono stato conservativo per l'epoca.

Impianti:

L'impianto di riscaldamento è autonomo e governato da una caldaia murale alimentata da gas metano, installata internamente e collocata nel servizio igienico; essa regola la produzione di acqua calda sanitaria istantanea. L'impianto di aria condizionata, con unità esterna collocata sotto il portico, è presente e a servizio degli spazi di vendita. L'impianto elettrico è in canalina ed è sezionato in prese cantina, luci di emergenza, cella frigorifera, oltre che prese dei locali negozio; il quadro elettrico è ubicato nel retrobottega.

Il magazzino

Il magazzino si trova al piano interrato, sottostante al negozio.

L'ingresso avviene tramite una piccola rampa di scale che si diparte dal cortile comune e consente di raggiungere il portichetto sul quale affacciano due porte in metallo, una delle quali introduce nel magazzino oggetto di stima.



Il magazzino è costituito da due locali tra loro connessi da un passaggio nella muratura portante. Buona parte del locale interrato è caratterizzato da copertura con volta a crociera, che si alterna a un tratto di copertura piana. I piani di calpestio dei due locali si trovano a quote leggermente differenti, tra loro raccordate da un gradino.

La quota intradosso degli ambienti è pari a 2,20 m.

La planimetria catastale e la planimetria facente parte della Licenza Edilizia depositata presso l'U.T. del Comune di Palazzolo sull'Oglio non sono conformi allo stato dei luoghi.

Le difformità rilevate consistono in:

In Pratica edilizia

1. Mancata demolizione di muratura portante interna, sul fronte sud, di separazione con unità immobiliare adiacente;
2. Realizzazione di servizi igienico in locale indicato come “ripostiglio”, esterno al negozio (sul retro);
3. Realizzazione di tramezzatura leggera di partizione del negozio per la formazione di retrobottega.

In Planimetria Catastale

1. Realizzazione di tramezzatura leggera di partizione del negozio per la formazione di retrobottega.

Per determinare le modalità di sanatoria di tali difformità, in data 12 febbraio 2020 si è conferito con il Responsabile dell'Ufficio Comunale, settore Edilizia Privata, appurando che la situazione a livello urbanistico è sanabile con la presentazione di S.C.I.A. in sanatoria e la corresponsione di € 1.000 di sanzione.

A tale importo si vadano a preventivare all'incirca € 100,00 per oneri e diritti di segreteria, oltre a circa € 2.300,00 -IVA e oneri di legge inclusi- per pratica edilizia di sanatoria, variazione catastale ed agibilità.

Per un importo complessivo di circa € 3.400,00.



Finiture:

Le finiture dell'unità sono dell'epoca costruttiva (anni '80); i pavimenti sono in *grès* di piccolo formato con posa sfalsata e di colore beige, murature e soffitti sono intonacati al semicivile, con tinteggiatura a tempera colore bianco.

Impianti:

Al piano interrato non è presente impianto termico, ma unicamente impianto elettrico in canalina.

Confini**Foglio 15, mappale 410**

- Nord: mappale 406, 407, 409
- Est: pubblica via (via Giuseppe Zanardelli)
- Sud: pubblica via (via Giacomo Matteotti)
- Ovest: pubblica via (vicolo Fosso)

Consistenza

- Rilievo
 - Interno ed esterno
 - Solo esterno
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo: 19 dicembre 2019
- Desunto graficamente da:
 - Planimetria catastale
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

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

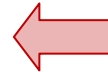
Calcolo superfici

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>		<i>Indice mercantile app.</i>
<u>Piano terra</u>			
Negozio	m ²	48,81	100%
Portichetto	m ²	5,44	50%



Piano primo interrato

Cantina	m ²	67,61	50%
---------	----------------	-------	-----

Sup. Commerciale 85,34 mq**Superficie commerciale**m² **85,34****Caratteristiche qualitative**

Il complesso condominiale è il frutto di un intervento di “risanamento conservativo” messo in atto a metà degli anni '80; l'immobile è un fabbricato a destinazione misto residenziale-commerciale: quest'ultima destinazione è riservata alle unità immobiliari ubicate al piano terra, che condividono gli affacci sul comune porticato prospiciente via Giuseppe Zanardelli.

Il fabbricato originario è di antica edificazione e ad oggi si sviluppa su tre piani fuori terra e uno interrato. Non è stato possibile accedere al fabbricato nel suo complesso, ma limitandosi ad un'osservazione dello stesso dall'esterno e delle tavole e dalla documentazione di progetto si evince la presenza di un ultimo solaio (di copertura a falda) in struttura lignea, con struttura portante in muratura, solai di interpiano in laterocemento e travi in conglomerato cementizio armato.

3. Audit documentale e Due Diligence**3.1 Legittimità edilizia – urbanistica****Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

- Fabbricato successivo 1/09/1967 (ristrutturazione totale)
- Fabbricato anteriore 1/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

- Elenco:



- Richiesta di Permesso di Concessione Edilizia del 17.09.1980;
- Rilascio di Concessione Edilizia prot. n. 7806 del 08.06.1982 per opere di ristrutturazione e risanamento conservativo dell'intero fabbricato;
- Istanza di variante in sanatoria a Concessione Edilizia, presentata in data 11.04.1984;
- Rilascio di Concessione Edilizia per variante in sanatoria prot. n. 4561 del 21.05.1984;
- Verbale di collaudo statico delle opere in conglomerato cementizio armato (c.c.a.): solai in laterocemento depositato presso il Genio Civile in data 18.05.1984, n. pos. 22612;
- Dichiarazione fine lavori e richiesta permesso di agibilità, prot. n. 6195 del 23.05.1984;
- Parere favorevole A.S.L. dell'11.09.1984;
- Certificato di agibilità del 12.09.1984.

Indicare la documentazione visionata:

- Documentazione sopra menzionata;
- Relazione tecnica relativa all'isolamento del fabbricato, secondo legge 373 del 30.04.1976;
- Tavole con planimetrie, sezioni e prospetti approvate dalla Commissione Edilizia in data 25.05.1981;
- Tavole con planimetrie, sezioni e prospetti approvate dalla Commissione Edilizia in data 16.04.1984.

Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico, Comune di Palazzolo sull'Oglio.

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa): 15.01.2020

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico:

- Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 21 luglio 2012 esecutiva. Entrato in vigore in data 2 gennaio 2013 a seguito della pubblicazione sul BURL – serie avvisi e concorsi n.1 del relativo avviso di approvazione
- Prima variante al P.G.T. adottata con delibera del Consiglio Comunale n.65 del 30.11.2016 e approvata definitivamente con delibera del Consiglio Comunale n.26 del 26.04.2017.



Convenzione Urbanistica: -

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici: la carta dei vincoli non rileva limitazioni di natura edilizia. Anche la tavola di fattibilità geologica (Tav. 6) non segnala criticità o limitazioni all'attività edificatoria.

Vincoli ambientali: la tavola dei vincoli (Tav. 8 “Sistema dei vincoli vigenti sul territorio comunale) non rileva limitazioni di natura paesaggistica o ambientale. La Tav. 17 (Classi di sensibilità paesaggistica) assegna una “Classe di sensibilità molto alta (classe 5)” al cortile interno al fabbricato in cui si collocano le unità immobiliari oggetto della presente relazione. Si ribadisce, inoltre, in medesimo elaborato, la valenza “storico testimoniale” attribuita al fabbricato nel suo complesso.



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

La sottoscritta Ing. Federica Brodini, iscritta all'Ordine degli Ingegneri delle Provincia di Brescia nr. 4814 , in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Palazzolo sull'Oglio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione

3.2 Rispondenza catastale**Lotto unico:**

Immobili identificati in mappa al Comune di Palazzolo sull'Oglio, sez. urb. NCT:

- Foglio 15 Sezione NCT, particella 410, sub. 17, categoria C/1, classe 6, consistenza 34 mq., sup. catastale 40 mq, rendita 902,56 €;
- Foglio 15 Sezione NCT, particella 410, sub. 12, categoria C/2, classe 1, consistenza 43 mq, sup. catastale 66 mq, rendita 102,16 €.

Elenco documentazione visionata:

- Visure catastali storiche per immobile;
- Mappe catastali;
- Planimetrie catastali.

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 28/11/2019.



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta Ing. Federica Brodini, iscritta all'Ordine degli Ingegneri delle Provincia di Brescia nr. 4814, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia del Territorio, ufficio provinciale di Brescia, ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile.
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile.

3.3 Verifica della titolarità**Lotto unico**

Immobili identificati in mappa al Comune di Palazzolo sull'Oglio, sez. urb. NCT:

- Foglio 15 Sezione NCT, particella 410, sub. 17, categoria C/1, classe 6, consistenza 34 mq., sup. catastale 40 mq, rendita 902,56 €;
- Foglio 15 Sezione NCT, particella 410, sub. 12, categoria C/2, classe 1, consistenza 43 mq, sup. catastale 66 mq, rendita 102,16 €.

Inquadramento della titolarità

- Quota di proprietà: 1/1
- Usufrutto: -
- Quota di Nuda proprietà: -



Condizioni limitanti

Servitù: -

Vincoli: -

Oneri: L'Amministrazione Condominiale (Gestimm Group s.r.l.) non segnala spese straordinarie. Si allegano tabelle e prospetto della gestione ordinaria, dalla quale si evince che per quanto riguarda l'ordinaria manutenzione della gestione condominiale dell'anno in corso e precedente permangono da saldare € 352,88 (alla data del 14.1.2020).

Pesì: -

Gravami: -

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

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

- Tipo di contratto
- €/anno
- Rata
- Durata in anni
- Scadenza contratto
- Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Titoli di provenienza

Come rilevato dal Certificato Notarile a firma notaio Maria Pantalone Balice redatto in data 24 ottobre 2019, i beni immobili catastalmente identificati al N.C.T.:

- Foglio 5 Sezione NCT, particella 588, sub. 18, categoria A/2, classe 5, consistenza 3 vani, sup. catastale 61 mq, totale escluse aree scoperte 55 mq, rendita 209,17 €;



- Foglio 5 Sezione NCT, particella 588, sub. 59, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, sup. catastale 20 mq, rendita 34,40 €

sono di proprietà di OMISSIS

OMISSIS gode della piena proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni, in forza di:

- **Trascrizione 29546/18004 del 2.8.2006 (atto notaio Elena Peperoni in data 16.06.2008 n. 2342 rep.)**

Trattasi di atto di compravendita con il quale la signora OMISSIS in regime di separazione dei beni, cede al signor OMISSIS, in regime di separazione dei beni, l'intera proprietà delle due unità immobiliari.

- **Trascrizione 23382/16591 del 6.12.1985 (atto notaio Giuseppe Mattiello in data 9.11.1985 n. 28031 rep.)**

Trattasi di atto di compravendita con il quale la società "Il Portichetto s.r.l." con sede in Brescia cede alla signora OMISSIS, per l'intera nuda proprietà e ai signori OMISSIS,, coniugato in regime di separazione dei beni, e alla signora OMISSIS,, coniugata in regime di separazione dei beni, i beni oggetto della presente stima.

- **Trascrizione 39164/23874 del 12.08.2008 (denuncia di successione)**

Trattasi di denuncia di successione n. 27/183/8 dell'Ufficio del Registro di Brescia del 10.03.2008, con ricongiungimento di usufrutto per morte della signora OMISSIS,, deceduta in data OMISSIS.

Il certificato notarile riporta inoltre che *"come da visura storico catastale per immobile risulta ricongiungimento di usufrutto per morte signor OMISSIS, deceduto in data OMISSIS protocollo n. BS0227228 in atti dal 29.05.2008"*.

Il certificato notarile riporta inoltre che *"come da visura storico catastale per immobile risulta ricongiungimento di usufrutto per morte signor OMISSIS nato OMISSIS deceduto in data 2 OMISSIS 9.04.1990 protocollo n. BS0227228 in atti dal 29.05.2008"*.



– **Trascrizione 39618/25108 del 12.09.2019 (pignoramento immobiliare)**

Trattasi di pignoramento immobiliare trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente

Non si segnalano formalità, vincoli od oneri a carico dell’acquirente.

5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all’acquirente

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato, le unità immobiliari sopra descritte hanno formato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità:

– **Iscrizione 29547/6905 del 27.06.2008 (ipoteca volontaria)**

Trattasi di iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario per € 100.000,00, capitale € 55.000,00, da rimborsare in 10 anni.

- a favore di *Banco di Desio e delle Brianza Società per Azioni*, C.F. 01181770155, con sede in Desio, avente domicilio ipotecario eletto in Desio, Via Rovagnati n. 1.

– **Iscrizione 11505/1824 del 17.03.2017 (ipoteca giudiziale)**

Trattasi di iscrizione di ipoteca giudiziale per € 40.000,00

- a favore di *Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa* con sede in Brescia, C.F. 00385040175, domicilio ipotecario eletto in Brescia, Corso Matteotti n. 54 presso l’avv. Palermo, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia del 16.03.2017, repertorio n. 1677/2017.

– **Trascrizione 39618/25108 del 12.09.2019 (verbale di pignoramento)**

Trattasi di pignoramento

- a favore di *Banco di Desio e delle Brianza Società per Azioni*, C.F. 01181770155, con sede in Desio, avente domicilio ipotecario eletto in Desio, Via Rovagnati n. 1, in virtù dell’atto dell’Ufficiale Giudiziario di Brescia del 22.03.2019 repertorio n. 2713.



6. Analisi estimativa

Le presenti stime sono state eseguite tenendo conto:

1. Della zona in cui i lotti sono ubicati;
2. Dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per l'area;
3. Della destinazione d'uso consentita;
4. Dei valori medi di mercato per immobili o terreni similari.

La valutazione ha tenuto conto, per raffronto, di altri immobili o terreni simili nonché di fonti dirette in loco e di pubblicazioni di settore, quali:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Brescia, Anno 2019, semestre 1 (ultime quotazioni disponibili).

Si è inoltre fatto riferimento ad unità commerciali nel medesimo territorio e nella medesima zona del comune di Palazzolo sull'Oglio, comparabili a quelle oggetto di stima, sul libero mercato al momento della redazione della presente relazione.

Lotto unico:

Immobili identificati in mappa al Comune di Palazzolo sull'Oglio, sez. urb. NCT:

- Foglio 15 Sezione NCT, particella 410, sub. 17, categoria C/1, classe 6, consistenza 34 mq., sup. catastale 40 mq, rendita 902,56 €;
- Foglio 15 Sezione NCT, particella 410, sub. 12, categoria C/2, classe 1, consistenza 43 mq, sup. catastale 66 mq, rendita 102,16 €.



DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

La consultazione del listino immobiliare citato ha permesso di rilevare quanto di seguito esposto.

Facendo riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio di Brescia, Anno 2019, semestre 1, nel comune di Palazzolo sull’Oglio, in zona CENTRALE- B1, per la tipologia edilizia “negozi” in stato conservativo “normale”, le quotazioni indicate sono:

Min 1.400 €/mq

Max 2.050 €/mq

Per la stima si considera inoltre l’ubicazione del fabbricato, che si trova in una zona alquanto depressa dal punto di vista sociale e commerciale, con scarso passaggio pedonale.

Sul mercato si è riscontrata la presenza di immobili a destinazione commerciale nella medesima area (via Zanardelli) in vendita a circa €/mq 600,00-650,00.

Sulla scorta di quanto rilevato e sopra descritto, sulla base delle indagini svolte, della valutazione dello stato conservativo, dei luoghi nonché della valutazione delle fonti citate; tenuto conto della specifica zona di Palazzolo sull’Oglio in cui si trova l’immobile, particolarmente depressa e con criticità anche di ordine sociale e pubblico, dalla collocazione dell’immobile assai defilata rispetto all’area commerciale del comune, ritengo congruo e giudizioso, coerentemente con le indagini di mercato condotte, discostarmi sensibilmente, per questo specifico immobile, dalle quotazioni fornite dall’Agenzia del Territorio, attribuendo al suddetto immobile un valore unitario per superficie commerciale di **€/mq 650,00**.

Da ciò risulta che il più probabile valore sul libero mercato è:

$$650,00 \text{ €/mq} \times 85,34 \text{ mq} = \text{€ } 55.471,00$$

(cinquantacinquemilaquattrocentosettantunomilaeuro/00)

Considerata la condizione di vendita forzata, si ritiene che il valore unitario per superficie commerciale vada ridotto ad €/mq 550,00 con conseguente più probabile valore di mercato in vendita forzata pari a:

$$550,00 \text{ €/mq} \times 85,34 \text{ mq} = \text{€ } 46.937,00$$

(quarantaseimilanovecentotrentasetteeuro/00)



arrotondando

46.900,00 €

(quarantaseimilanovecentoeuro/00)

7. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO UNICO

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa al Comune di Palazzolo sull'Oglio, sez. urb. NCT:

- Foglio 15 Sezione NCT, particella 410, sub. 17, categoria C/1, classe 6, consistenza 34 mq.,
sup. catastale 40 mq, rendita 902,56 €;
- Foglio 15 Sezione NCT, particella 410, sub. 12, categoria C/2, classe 1, consistenza 43 mq,
sup. catastale 66 mq, rendita 102,16 €

quindi il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata viene quantificato in

€ 46.900,00 (quarantaseimilanovecentoeuro/00)



8. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Tribunale di Brescia

Iscritto all'Ordine/Albo: Ordine degli Ingegneri della provincia di Brescia al n. 4814

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.

Timbro e firma

A circular professional stamp in blue ink. The text inside the stamp reads: "Dot. Ing. Federica Brodini", "Ordine degli Ingegneri della Prov. di Brescia", and "n° 4814". A handwritten signature in blue ink is written across the stamp.

Data rapporto valutazione: 14.02.2020



9. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Documentazione fotografica
2. Titoli edificatori
3. Stralci P.G.T.
4. Documentazione catastale: estratto mappa, planimetrie catastali, visure storiche catastali per immobile
5. Documentazione da Amministrazione Condominiale

