

TRIBUNALE DI BRESCIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Procedura esecutiva immobiliare n°210/2021

Giudice dell'esecuzione
Dott. Canali Gianluigi

RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

RELAZIONE DI STIMA_ copia *"omissis"*

Esperto incaricato

Arch. Stevan Tesic
Via Pasubio 18 25128 Brescia
tel 030 306806
email stevan.tesic@libero.it
email PEC stevan.tesic@archiworldpec.it

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Procedura esecutiva immobiliare n°210/2021

Giudice dell'esecuzione

Dott. Canali Gianluigi

Creditore procedente

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Esecutato

"omissis"

In persona dei liquidatori

"omissis"

"omissis"

Esperto incaricato

Arch. Stevan Tesic

Con studio in Via Pasubio n.18

25128 Brescia

CF. TSCSVN64P29Z118M

PIVA 02277320988

tel 030 306806

Email stevan.tesic@libero.itEmail PEC stevan.tesic@archiworldpec.it

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Brescia n°1748

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n°930

Date

Nomina dell'esperto

15/07/2021

Conferimento d'incarico di stima e giuramento

27/07/2021

Data della consegna del Rapporto di valutazione

15/02/2022 (richiesta proroga di 120 giorni)

Udienza per la determinazione della modalità di vendita

18/03/2022 rinviata al 25/11/2022

Data della consegna del Rapporto di valutazione

26/08/2022 (proroga concessa da G.E. il 28/04/2022)

RELAZIONE**IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI**

Ai fini di identificazione, di accertamenti e di verifiche dei beni pignorati sono stati individuati i tre lotti corrispondenti alle tre unità immobiliari pignorate, identificate di seguito nel Catasto del Comune di Castenedolo_Via Beato Lodovico Pavoni n.24- n.20.- n.18. Ai fini di formazione dei lotti di vendita, invece, sono stati individuati due lotti: il primo corrispondente al Lotto 1 e il secondo corrispondente ai Lotti 2.1 e 2.2 identificati come segue:

LOTTO 1**Comune di Castenedolo_Via Beato Lodovico Pavoni n.24****LOCALE COMMERCIALE**

Catasto Fabbricati

Sezione NCT - Foglio 1 - Particella 465- Sub.2 - Piano T - Cat. D/8 - Rendita euro 9.830,00

LOTTO 2 **(Lotto 2.1 e Lotto 2.2)****LOTTO 2.1****Comune di Castenedolo_Via Beato Lodovico Pavoni n.20****NEGOZIO**

Catasto Fabbricati

Sezione NCT - Foglio 1 - Particella 465- Sub.10 - Piano T - Cat. C/1- Consistenza 50 mq - Rendita euro 880,56

LOTTO 2.2**Comune di Castenedolo_Via Beato Lodovico Pavoni n.18****UNITA' COMMERCIALE-DIREZIONALE UFFICI**

Catasto Fabbricati

Sezione NCT - Foglio 1 - Particella 465- Sub.11 - Piano S1-T -1-2 - Cat. D/8 - Rendita euro 71.040,00

LOTTO 1

Descrizione sintetica

L'edificio di cui l'immobile in oggetto fa parte, è ubicato nella zona caratterizzata da attività commerciali - direzionali di media dimensione collocata nella parte nord ovest del Comune di Castenedolo, denominata località Bettole, ottimamente collegata al sistema della viabilità, sia urbana che extraurbana. L'immobile in oggetto, un locale commerciale attualmente adibito a una sala giochi, è situato al piano terra, nella parte sud dell'edificio ed è orientato libero su tre lati esterni, avendo un solo lato, quello nord, confinante con altra unità immobiliare, non oggetto della presente esecuzione. Il sistema distributivo si presenta suddiviso prevalentemente nelle grandi sale a pianta libera, organizzate attorno al blocco centrale composto da spazi di servizio, cucina, bar, esposizione, cassa e servizi igienici e negli spazi ausiliari di servizio disposti in piano contigui a una delle sale principali.

Ubicazione

L'unità immobiliare è sita in Castenedolo (BS)
Via Beato Lodovico Pavoni n.24

Identificativi catastali

Nel Catasto Fabbricati di Comune di Castenedolo (BS) l'unità immobiliare attualmente è censita come segue:

Castenedolo _Via Beato Lodovico Pavoni n.24

Locale Commerciale

sezione NCT foglio 1
part. 465 sub. 2
cat. D/8
piano T
rendita catastale euro 9.830,00

A detta unità immobiliare ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, competono le quote di proprietà, proporzionali e corrispondenti, delle parti dell'edificio definite beni comuni

Quota di proprietà Proprietà per 1/1

"omissis"

Diritto di proprietà Piena proprietà

Divisibilità dell'immobile Nessuna

Più probabile valore in libero mercato **€ 1.208.500,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata
_valore base d'asta **€ 1.088.000,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile rientra nella categoria degli immobili di dimensioni medie e di qualità medio alta e si presume che potrà avere una buona commerciabilità, considerando le caratteristiche complessive dell'immobile, tipologia, buono stato di manutenzione, caratteristiche specifiche della zona nella quale è ubicato. Nonostante l'instabilità derivate dello stato attuale del mercato, caratterizzato da una riduzione della richiesta e da una offerta maggiorata degli immobili analoghi, non si possono individuare le caratteristiche che potrebbero determinare una sensibile variazione dei prezzi, perché oltre alle caratteristiche sopraesposte dell'immobile sono da tenere in considerazione anche i fattori concorrenti alla formulazione del valore di mercato che in questo caso vede una convergenza singolare di valori posizionali rispetto al sistema della viabilità urbana ed extraurbana.

Audit Documentale e Due Diligence

Conformità urbanistica	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	vedi pagina 22
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	vedi pagina 23
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	vedi pagina 23
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	vedi pagina 25
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici (altro)	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	vedi pagina 25

Limitazioni

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si

Riepilogo delle iscrizioni, trascrizioni e annotazioni

_ Ipoteca volontaria iscritta in data 09 giugno 2010 ai nn.ri 06034/23807, nascente a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto notarile pubblico in data 07 giugno 2010 di cui al rogito del Notaio Brunelli Mario di Brescia repertorio n. 74067/22464 a favore di [REDACTED] contro **"omissis"**, importo capitale euro 8.000.000,00 ipoteca euro 16.000.000,00 durata 15 anni

Grava su terreno sul quale insistono le unità immobiliari pignorate oggetto della presente relazione, censito al fg.1 part.IIa 437 per la piena proprietà.

n.07396/42074 Annotamento del 12.10.2010 Erogazione parziale
 n.01126/06136 Annotamento dell'11.02.2011 Erogazione parziale
 n.07907/49475 Annotamento dell'01.12.2011 Erogazione parziale
 n.03160/22578 Annotamento del 25.06.2012 Proroga durata del periodo di preammortamento
 n.03161/22579 Annotamento del 25.06.2012 Erogazione parziale
 n.03448/24255 Annotamento del 09.07.2012 Erogazione parziale
 n.04421/31026 Annotamento del 31.08.2012 Erogazione parziale
 n.06439/40347 Annotamento del 22.11.2012 Erogazione a saldo
 n.04141/30709 Annotamento del 10.09.2013 Restrizione beni (non pertinenti)
 n.00115/00646 Annotamento del 10.01.2014 Accordo per sospensione temporanea pagamento rate
 n.01978/12489 Annotamento del 17.04.2014 Restrizione beni (non pertinenti)
 n.01001/05096 Annotamento del 17.02.2015 Restrizione beni (non pertinenti)
 n.01098/05613 Annotamento del 23.02.2015 Accordo per sospensione temporanea pagamento rate

– Ipoteca volontaria iscritta in data 18 dicembre 2012 ai nn.ri 07422/43492 , nascente a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto notarile pubblico in data 14 dicembre 2012 di cui al rogito del Notaio Cuscito Leonardo di Gambara (BS) repertorio n. 382/227 a favore di [REDACTED] (domicilio eletto in Largo Porta Nuova n.2 Bergamo), contro *“omissis”*, importo capitale euro 1.450.000,00 ipoteca euro 2.900.000,00 durata 13 anni

Grava su terreno sul quale insistono le unità immobiliari pignorate oggetto della presente relazione, censito al fg.1 part.IIa 437 per la piena proprietà.

n.00846/04172 Annotamento del 04.02.2013 Erogazione parziale

n.01783/11713 Annotamento del 05.04.2013 Erogazione parziale

n.03901/29684 Annotamento del 30.08.2013 Erogazione a saldo

n.03902/29685 Annotamento del 30.08.2013 Frazionamento in quota:

Capitale € 450.000,00 Montante € 900.000,00

n.00116/00647 Annotamento del 10.01.2014 Accordo per sospensione temporanea pagamento rate

n.01979/12490 Annotamento del 17.04.2014 Restrizione beni (non pertinenti)

n.01102/05097 Annotamento del 17.02.2015 Restrizione beni (non pertinenti)

Comunicazione n.5592 del 14.09.2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 31.08.2016

Cancellazione parziale eseguita in data 04.10.2016 (non pertinente)

– Ipoteca giudiziale iscritta in data 15 aprile 2016 ai nn.ri 02379/14471, nascente da decreto ingiuntivo dell'11.04.2016 del Tribunale di Brescia, Rep.2348, per la complessiva somma di € 210.000,00 di cui € 160.676,54 capitale, a favore di [REDACTED] (domicilio non eletto), contro *“omissis”* , *“omissis”* , *“omissis”*

Grava su immobili pignorati oggetto della presente relazione per la piena proprietà.

altri beni omissis

n.06430/26977 Annotamento del 19.06.2017 Cessione dell'ipoteca a favore:

n.03601/16686 Annotamento del 12.04.2019 Restrizione beni (non pertinenti)

n.05277/25903 Annotamento del 10.06.2019 Restrizione beni (non pertinenti)

n.07734/49352 Annotamento del 20.10.2021 Restrizione beni (non pertinenti)

– Ipoteca giudiziale iscritta in data 02 maggio 2016 ai nn.ri 02745/16498, nascente da decreto ingiuntivo del 26.04.2016 del Tribunale di Brescia, Rep. 2766 , per la complessiva somma di 300.000,00 di cui € 337.988,62 capitale (si confermano gli importi del montante e del capitale) a favore di [REDACTED] (domicilio eletto in Via XXV Aprile _ Brescia), contro *“omissis”*

Grava su immobili pignorati oggetto della presente relazione per la piena proprietà.

altri beni omissis

n.06721/27969 Annotamento del 23.06.2017 Cessione d'ipoteca a:

n.03602/16687 Annotamento del 12.04.2019 Restrizione beni (non pertinenti)

n.05278/25904 Annotamento del 10.06.2019 Restrizione beni (non pertinenti)

n.07735/49352 Annotamento del 20.10.2021 Restrizione beni (non pertinenti)

– Pignoramento immobiliare trascritto in data 27 aprile 2021 ai nn. 12873/19507 nascente da Verbale Pignoramento Immobili notificato il 30.03.2021 dall'Ufficiale Giudiziario Unep Corte d'Appello di Brescia, repertorio n. 1806 a favore di [REDACTED], contro *“omissis”*

Grava su immobili pignorati oggetto della presente relazione per la piena proprietà.

LOTTO 2 (Lotto 2.1 e Lotto 2.2)

LOTTO 2.1

Descrizione sintetica

L'edificio di cui l'immobile in oggetto fa parte, è ubicato nella zona caratterizzata da attività commerciali – direzionali di media dimensione collocata nella parte nord ovest del Comune di Castenedolo, denominata località Bettole, ottimamente collegata al sistema della viabilità, sia urbana che extraurbana. L'aspetto dell'accessibilità diretta dalla dorsale della viabilità principale della SP 236 e la presenza dei vari servizi propri della zona storicamente strutturata di insediamenti limitrofi simili, conferisce all'immobile un'elevata qualità posizionale specifica, riferita anche al potenziale bacino territoriale di utenza.

Il sistema distributivo dell'immobile, locale commerciale (negoziato) attualmente adibito all'esercizio dell'attività di un bar, si presenta suddiviso in spazio principale, sala con annessa zona di preparazione, e in contigui spazi ausiliari di servizio composti da spogliatoio, ripostiglio e servizi igienici. Agli spazi interni risulta annessa un'area esterna di portico esclusivo.

L'orientamento e l'esposizione dell'immobile verso la via Beato Lodovico Pavoni, insieme alla presenza della Synlab e delle altre varie attività commerciali contigue,

	conferiscono all'immobile in oggetto un alto grado di visibilità e alto potenziale di fruizione da parte dell'utenza e degli addetti ai lavori.	
Ubicazione	L'unità immobiliare è sita in Castenedolo (BS) Via Beato Lodovico Pavoni n.20	
Identificativi catastali	Nel Catasto Fabbricati di Comune di Castenedolo (BS) l'unità immobiliare attualmente è censita come segue: Castenedolo _Via Beato Lodovico Pavoni n.20	
Negoziò	sezione NCT foglio 1 part. 465 sub. 10 cat. C/1 piano T consistenza 50 mq rendita catastale euro 880,56 A detta unità immobiliare ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, competono le quote di proprietà, proporzionali e corrispondenti, delle parti dell'edificio definite beni comuni	
Quota di proprietà	Proprietà per 1 / 1 "omissis"	
Diritto di proprietà	Piena proprietà	
Divisibilità dell'immobile	Nessuna	
Più probabile valore in libero mercato		€ 103.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata _valore base d'asta		€ 93.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile rientra nella categoria degli immobili di dimensioni piccole e di qualità medio alta e si presume che potrà avere una buona commerciabilità, considerando le caratteristiche complessive dell'immobile, tipologia, buono stato di manutenzione, caratteristiche specifiche della zona nella quale è ubicato.

Nonostante l'instabilità derivate dello stato attuale del mercato, non si possono individuare le caratteristiche che potrebbero determinare una sensibile variazione dei prezzi, perché oltre alle caratteristiche sopraesposte dell'immobile sono da tenere in considerazione anche i fattori concorrenti alla formulazione del valore di mercato che in questo caso vede una convergenza singolare di valori posizionali rispetto al sistema della viabilità urbana ed extraurbana.

Audit Documentale e Due Diligence

Conformità urbanistica	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	vedi pagina 41
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	vedi pagina 42
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	vedi pagina 43
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	vedi pagina 43
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici (altro)	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	vedi pagina 43

Limitazioni

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si

Riepilogo delle iscrizioni, trascrizioni e annotazioni

_ Ipoteca volontaria iscritta in data 09 giugno 2010 ai nn.ri 06034/23807, nascente a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto notarile pubblico in data 07 giugno 2010 di cui al rogito del Notaio Brunelli Mario di Brescia repertorio n. 74067/22464 a favore di [REDACTED], contro "omissis",

importo capitale euro 8.000.000,00 ipoteca euro 16.000.000,00 durata 15 anni

Grava su terreno sul quale insistono le unità immobiliari pignorate oggetto della presente relazione, censito al fg.1 part.IIa 437 per la piena proprietà.

n.07396/42074 Annotamento del 12.10.2010 Erogazione parziale
n.01126/06136 Annotamento dell'11.02.2011 Erogazione parziale
n.07907/49475 Annotamento dell'01.12.2011 Erogazione parziale
n.03160/22578 Annotamento del 25.06.2012 Proroga durata del periodo di preammortamento
n.03161/22579 Annotamento del 25.06.2012 Erogazione parziale
n.03448/24255 Annotamento del 09.07.2012 Erogazione parziale
n.04421/31026 Annotamento del 31.08.2012 Erogazione parziale
n.06439/40347 Annotamento del 22.11.2012 Erogazione a saldo
n.04141/30709 Annotamento del 10.09.2013 Restrizione beni (non pertinenti)
n.00115/00646 Annotamento del 10.01.2014 Accordo per sospensione temporanea pagamento rate
n.01978/12489 Annotamento del 17.04.2014 Restrizione beni (non pertinenti)
n.01001/05096 Annotamento del 17.02.2015 Restrizione beni (non pertinenti)
n.01098/05613 Annotamento del 23.02.2015 Accordo per sospensione temporanea pagamento rate

_ Ipoteca volontaria iscritta in data 18 dicembre 2012 ai nn.ri 07422/43492, nascente a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto notarile pubblico in data 14 dicembre 2012 di cui al rogito del Notaio Cuscito Leonardo di Gambara (BS) repertorio n. 382/227 a favore di [REDACTED] (domicilio eletto in Largo Porta Nuova n.2 Bergamo), contro "omissis", importo capitale euro 1.450.000,00 ipoteca euro 2.900.000,00 durata 13 anni

Grava su terreno sul quale insistono le unità immobiliari pignorate oggetto della presente relazione, censito al fg.1 part.IIa 437 per la piena proprietà.

n.00846/04172 Annotamento del 04.02.2013 Erogazione parziale
n.01783/11713 Annotamento del 05.04.2013 Erogazione parziale
n.03901/29684 Annotamento del 30.08.2013 Erogazione a saldo
n.03902/29685 Annotamento del 30.08.2013 Frazionamento in quota:
Capitale € 450.000,00 Montante € 900.000,00
n.00116/00647 Annotamento del 10.01.2014 Accordo per sospensione temporanea pagamento rate
n.01979/12490 Annotamento del 17.04.2014 Restrizione beni (non pertinenti)
n.01102/05097 Annotamento del 17.02.2015 Restrizione beni (non pertinenti)
Comunicazione n.5592 del 14.09.2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 31.08.2016
Cancellazione parziale eseguita in data 04.10.2016 (non pertinente)

_ Ipoteca giudiziale iscritta in data 15 aprile 2016 ai nn.ri 02379/14471, nascente da decreto ingiuntivo dell'11.04.2016 del Tribunale di Brescia, Rep.2348, per la complessiva somma di € 210.000,00 di cui € 160.676,54 capitale, a favore di [REDACTED] (domicilio non eletto), contro "omissis", "omissis", "omissis"

Grava su immobili pignorati oggetto della presente relazione per la piena proprietà.

altri beni omissis

n.06430/26977 Annotamento del 19.06.2017 Cessione dell'ipoteca a favore: [REDACTED]

n.03601/16686 Annotamento del 12.04.2019 Restrizione beni (non pertinenti)
n.05277/25903 Annotamento del 10.06.2019 Restrizione beni (non pertinenti)
n.07734/49352 Annotamento del 20.10.2021 Restrizione beni (non pertinenti)

_ Ipoteca giudiziale iscritta in data 02 maggio 2016 ai nn.ri 02745/16498, nascente da decreto ingiuntivo del 26.04.2016 del Tribunale di Brescia, Rep. 2766, per la complessiva somma di 300.000,00 di cui € 337.988,62 capitale (si confermano gli importi del montante e del capitale) a favore di [REDACTED] (domicilio eletto in Via XXV Aprile - Brescia), contro "omissis"

Grava su immobili pignorati oggetto della presente relazione per la piena proprietà.

altri beni omissis

n.06721/27969 Annotamento del 23.06.2017 Cessione d'ipoteca a: [REDACTED]

n.03602/16687 Annotamento del 12.04.2019 Restrizione beni (non pertinenti)
n.05278/25904 Annotamento del 10.06.2019 Restrizione beni (non pertinenti)
n.07735/49352 Annotamento del 20.10.2021 Restrizione beni (non pertinenti)

_ Pignoramento immobiliare trascritto in data 27 aprile 2021 ai nn. 12873/19507 nascente da Verbale Pignoramento Immobili notificato il 30.03.2021 dall'Ufficiale Giudiziario Unep Corte d'Appello di Brescia, repertorio n. 1806 a favore di [REDACTED], contro "omissis"

Grava su immobili pignorati oggetto della presente relazione per la piena proprietà.

LOTTO 2.2

Descrizione sintetica	L'edificio di cui l'immobile in oggetto fa parte, è ubicato nella zona caratterizzata da attività commerciali – direzionali di media dimensione collocata nella parte nord ovest del Comune di Castenedolo, denominata località Bettole, ottimamente collegata al sistema della viabilità, sia urbana che extraurbana. L'edificio è strutturato su quattro piani complessivi distribuiti da un blocco scala centrale, di cui uno interrato, oltre al piano copertura destinato al sistema impianti. I piani, terra in maniera minima, e altri, interrato, primo e secondo sono interamente occupati da Laboratorio Synlab. Piano interrato contiene il blocco dei magazzini – depositi, locali tecnico-impiantistici e il blocco autorimessa pertinenziale. Piano terra è interessato dalla presenza del blocco scala ad uso esclusivo del Laboratorio. Piani primo e secondo contengono prevalentemente i laboratori con altri spazi a loro servizio, uffici, depositi, celle frigo, spogliatoi e servizi igienici. Il piano copertura è interamente occupato dai sistemi degli impianti di condizionamento e di ventilazione meccanica dell'intero edificio.	
Ubicazione	L'unità immobiliare è sita in Castenedolo (BS) Via Beato Lodovico Pavoni n.18	
Identificativi catastali	Nel Catasto Fabbricati di Comune di Castenedolo (BS) l'unità immobiliare attualmente è censita come segue: Castenedolo _Via Beato Lodovico Pavoni n.18	
Locale Commerciale	sezione NCT foglio 1 part. 465 sub. 11 cat. D/8 piano S1-T -1-2 rendita catastale euro 71.040,00 A detta unità immobiliare ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, competono le quote di proprietà, proporzionali e corrispondenti, delle parti dell'edificio definite beni comuni	
Quota di proprietà	Proprietà per 1 / 1 <i>"omissis"</i>	
Diritto di proprietà	Piena proprietà	
Divisibilità dell'immobile	Nessuna	
Più probabile valore in libero mercato		<u>€ 10.314.000,00</u>
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata _valore base d'asta		<u>€ 9.283.000,00</u>

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile rientra nella categoria degli immobili di dimensioni grandi e di qualità alta e si presume che potrà avere una buona commerciabilità, considerando le caratteristiche complessive dell'immobile, tipologia, buono stato di manutenzione, caratteristiche specifiche della zona nella quale è ubicato. Nonostante l'instabilità derivate dello stato attuale del mercato, caratterizzato da una riduzione della richiesta e da una offerta maggiorata degli immobili analoghi, non si possono individuare le caratteristiche che potrebbero determinare una sensibile variazione dei prezzi, perché oltre alle caratteristiche sopraesposte dell'immobile sono da tenere in considerazione anche i fattori concorrenti alla formulazione del valore di mercato che in questo caso vede una convergenza singolare di valori posizionali rispetto al sistema della viabilità urbana ed extraurbana.

Audit Documentale e Due Diligence

Conformità urbanistica	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	vedi pagina 61
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	vedi pagina 61
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	vedi pagina 62
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	vedi pagina 64
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici (altro)	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	vedi pagina 64

Limitazioni

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si

Riepilogo delle iscrizioni, trascrizioni e annotazioni

– Ipoteca volontaria iscritta in data 09 giugno 2010 ai nn.ri 06034/23807, nascente a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto notarile pubblico in data 07 giugno 2010 di cui al rogito del Notaio Brunelli Mario di Brescia repertorio n. 74067/22464 a favore di [REDACTED] **"omissis"**,

importo capitale euro 8.000.000,00 ipoteca euro 16.000.000,00 durata 15 anni

Grava su terreno sul quale insistono le unità immobiliari pignorate oggetto della presente relazione, censito al fg.1 part.IIa 437 per la piena proprietà.

n.07396/42074 Annotamento del 12.10.2010 Erogazione parziale
 n.01126/06136 Annotamento dell'11.02.2011 Erogazione parziale
 n.07907/49475 Annotamento dell'01.12.2011 Erogazione parziale
 n.03160/22578 Annotamento del 25.06.2012 Proroga durata del periodo di preammortamento
 n.03161/22579 Annotamento del 25.06.2012 Erogazione parziale
 n.03448/24255 Annotamento del 09.07.2012 Erogazione parziale
 n.04421/31026 Annotamento del 31.08.2012 Erogazione parziale
 n.06439/40347 Annotamento del 22.11.2012 Erogazione a saldo
 n.04141/30709 Annotamento del 10.09.2013 Restrizione beni (non pertinenti)
 n.00115/00646 Annotamento del 10.01.2014 Accordo per sospensione temporanea pagamento rate
 n.01978/12489 Annotamento del 17.04.2014 Restrizione beni (non pertinenti)
 n.01001/05096 Annotamento del 17.02.2015 Restrizione beni (non pertinenti)
 n.01098/05613 Annotamento del 23.02.2015 Accordo per sospensione temporanea pagamento rate

– Ipoteca volontaria iscritta in data 18 dicembre 2012 ai nn.ri 07422/43492, nascente a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto notarile pubblico in data 14 dicembre 2012 di cui al rogito del Notaio Cuscito Leonardo di Gamba (BS) repertorio n. 382/227 a favore di [REDACTED] (domicilio eletto in Largo Porta Nuova n.2 Bergamo), contro **"omissis"**, importo capitale euro 1.450.000,00 ipoteca euro 2.900.000,00 durata 13 anni

Grava su terreno sul quale insistono le unità immobiliari pignorate oggetto della presente relazione, censito al fg.1 part.IIa 437 per la piena proprietà.

n.00846/04172 Annotamento del 04.02.2013 Erogazione parziale
 n.01783/11713 Annotamento del 05.04.2013 Erogazione parziale
 n.03901/29684 Annotamento del 30.08.2013 Erogazione a saldo
 n.03902/29685 Annotamento del 30.08.2013 Frazionamento in quota:
 Capitale € 450.000,00 Montante € 900.000,00
 n.00116/00647 Annotamento del 10.01.2014 Accordo per sospensione temporanea pagamento rate
 n.01979/12490 Annotamento del 17.04.2014 Restrizione beni (non pertinenti)
 n.01102/05097 Annotamento del 17.02.2015 Restrizione beni (non pertinenti)
 Comunicazione n.5592 del 14.09.2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 31.08.2016
 Cancellazione parziale eseguita in data 04.10.2016 (non pertinente)

– Ipoteca giudiziale iscritta in data 15 aprile 2016 ai nn.ri 02379/14471, nascente da decreto ingiuntivo dell'11.04.2016 del Tribunale di Brescia, Rep.2348, per la complessiva somma di € 210.000,00 di cui € 160.676,54 capitale, a favore di [REDACTED] (domicilio non eletto), contro **"omissis"**, **"omissis"**, **"omissis"**

Grava su immobili pignorati oggetto della presente relazione per la piena proprietà.

altri beni omissisn.06430/26977 Annotamento del 19.06.2017 Cessione dell'ipoteca a favore:
[REDACTED]

n.03601/16686 Annotamento del 12.04.2019 Restrizione beni (non pertinenti)

n.05277/25903 Annotamento del 10.06.2019 Restrizione beni (non pertinenti)

n.07734/49352 Annotamento del 20.10.2021 Restrizione beni (non pertinenti)

– Ipoteca giudiziale iscritta in data 02 maggio 2016 ai nn.ri 02745/16498, nascente da decreto ingiuntivo del 26.04.2016 del Tribunale di Brescia, Rep. 2766 , per la complessiva somma di 300.000,00 di cui € 337.988,62 capitale (si confermano gli importi del montante e del capitale) a favore di [REDACTED] (domicilio eletto in Via XXV Aprile _ Brescia), contro "*omissis*"

Grava su immobili pignorati oggetto della presente relazione per la piena proprietà.

altri beni omissisn.06721/27969 Annotamento del 23.06.2017 Cessione d'ipoteca a:
[REDACTED]

n.03602/16687 Annotamento del 12.04.2019 Restrizione beni (non pertinenti)

n.05278/25904 Annotamento del 10.06.2019 Restrizione beni (non pertinenti)

n.07735/49352 Annotamento del 20.10.2021 Restrizione beni (non pertinenti)

– Pignoramento immobiliare trascritto in data 27 aprile 2021 ai nn. 12873/19507 nascente da Verbale Pignoramento Immobili notificato il 30.03.2021 dall'Ufficiale Giudiziario Unep Corte d'Appello di Brescia, repertorio n. 1806 a favore di [REDACTED] contro "*omissis*"

Grava su immobili pignorati oggetto della presente relazione per la piena proprietà.

INDICE

	Anagrafica	L-1-2.1-2.2		
	Date	pag. 2		
	Identificazione dei lotti	pag. 3		
	Premessa	pag. 4		
		pag. 13		
		L1	L2.1	L2.2
A_	Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc	pag. 16	pag. 34	pag. 53
B_	Identificazione e descrizione attuale dei beni	pag. 16	pag. 34	pag. 53
B.1	Identificazione pregressa dei beni	pag. 22	pag. 41	pag. 60
C_	Stato di possesso	pag. 23	pag. 42	pag. 61
D_	Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale	pag. 25	pag. 43	pag. 64
E_	Regolarità edilizia, urbanistica e catastale	pag. 27	pag. 45	pag. 65
F_	Formazione dei lotti	pag. 30	pag. 48	pag. 68
G_	Valore del bene e i costi	pag. 30	pag. 48	pag. 69
H_	Dichiarazione di rispondenza	pag. 33	pag. 52	pag. 73
I_	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	pag. 34	pag. 52	pag. 73

I_ ALLEGATI LOTTI 1-2.1-2.2

1. Ortofoto
2. Estratto mappa catastale
3. Estratti strumenti urbanistici
4. Copia titoli autorizzativi
5. Copia Relazione Notarile
6. Copia Atto di provenienza
7. Visura camerale storica
8. Copia Convenzione Urbanistica
9. Rilievo fotografico
10. Planimetrie

I_ ALLEGATI LOTTO 1

- 1L1 Rilievo fotografico
- 2L1 Planimetrie catastali
- 3L1.Visura storica catastale
- 4L1 Visura catastale per l'immobile
- 5L1 Planimetrie
- 6L1 Copia titoli autorizzativi
- 7L1 Copia Attestato di Certificazione Energetica

I_ ALLEGATI LOTTO 2.1

- 1L2.1 Rilievo fotografico
- 2L2.1 Planimetrie catastali
- 3L2.1 Visura storica catastale
- 4L2.1 Visura catastale per l'immobile
- 5L2.1 Planimetrie
- 6L2.1 Copia titoli autorizzativi
- 7L2.1 Copia Attestato di Certificazione Energetica

I_ ALLEGATI LOTTO 2.2

- 1L2.2 Rilievo fotografico
- 2L2.2 Planimetrie catastali
- 3L2.2 Visura storica catastale
- 4L2.2 Visura catastale per l'immobile
- 5L2.2 Planimetrie
- 6L2.2 Copia titoli autorizzativi

PREMESSA

Con provvedimento in data 15 luglio 2021 il sig. Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto, architetto Stevan Tesic con studio in Via Pasubio n. 18, 25128 Brescia, CF TSCSVN64P29Z118M, PIVA 02277320988, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Brescia al n° 1748, l'esperto per la stima dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva in oggetto. In data 27 luglio 2021 in via telematica è stato prestato il giuramento di rito con l'affidamento dell'incarico. Il G.E. pone all'esperto i seguenti quesiti di cui all'art.173 bis (contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto)

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

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditaria* (se non già risultante dalla documentazione in atti)
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti 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 sia una persona giuridica

B_ Identificazione e descrizione attuale dei beni

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

B.1 _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 la data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trova 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 e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone allegando la copia di tutto quanto acquisito.
- 3) Determini il valore locativo del bene

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

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

D_ Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

- 1) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:
 - _ esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità.
 - _ servitù attive e passive 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 specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex.art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente: l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria: eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, eventuali cause in corso passive ed attive.

E_ Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex. art.173 quater c.p.c la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi:

_indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

_accerti se siano stati costruiti prima dell'1.09.1967 (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti provvedimenti autorizzativi rilasciati 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 e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/4 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare dica se sia sanabile a seguito di accertamento di conformità ex.art. 36 e 37 D.P.R. 380/01 o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5° del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003 n. 269 conv. con mod. in L.24 novembre 2003 n.326; indicando in questo ultimo caso se 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 accertare 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 G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all.art.30 del T.U. Di cui al D.P.R. 6.6.01 n.380.

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 richiesta per gli immobili urbani.

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

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

F_ Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili, in natura e proceda in questo caso alla 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, etc.) individui e distingua i rispettivi valori

4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n.1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n.246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005, da un lato e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005 dall'altro)

G_ Valore del bene e i 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 ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex. art.591 bis n.1 relative a:

_ diritti reali e personali di terzi (usufrutto ad uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex. decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986

_ eventuale stato di occupazione per locazione diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;

_ stato di conservazione dell'immobile

_ oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile

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 demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi: il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli art.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 di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173 bis disp.att. c.p.c. come modificato per effetto del d.l. n. 83/2015.

Il G.E. dispone che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti di seguito indicata e ne invii copia alle parti secondo le modalità di cui all'art.173 bis, comma 3, disp. att. c.p.c.

LOTTO 1_ RELAZ IONE**A_ VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC**

In data 27 luglio 2021, Il sottoscritto, ha provveduto a consultare i documenti dal Portale Servizi Telematici presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, verificandone la completezza ai sensi dell'art. 567 secondo comma del Codice di Procedura Civile e successivamente al conferimento dell'incarico, ha dato inizio alle operazioni peritali.

B_ IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Nel corso di svolgimento dell'incarico, in data 08 agosto 2022, in presenza del Custode Giudiziario e i del conduttore dei locali, l'esperto ha effettuato il sopralluogo dell'immobile pignorato.

A seguito della domanda di accesso agli atti inoltrata al Comune di Castenedolo in data 09 agosto 2021, l'esperto ha proceduto con le ispezioni e le verifiche della documentazione tecnico- amministrativa presso gli uffici comunali in data 10 settembre 2021, in data 09 agosto 2021 e in data 12 agosto 2022.

Effettuate, in data 08 agosto 2021, in data 26 luglio 2022 e in data 07 agosto 2022, le visure catastali attraverso la piattaforma dei servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate _l'Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio Servizi Catastali, e in data 21 agosto 2022 le ispezioni ipotecarie presso l'Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, ispezionato i luoghi, effettuato le verifiche necessarie e possibili, individuato la zona ove è ubicato l'immobile, il contesto, l'esposizione, la tipologia, lo stato di occupazione e di manutenzione, assunta ogni informazione utile a rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione, l'esperto incaricato compone il seguente Rapporto di valutazione dell'immobile pignorato, sintetizzando quanto segue.

DESCRIZIONE DEI BENICONTESTO

L'edificio di cui l'immobile in oggetto fa parte, è ubicato nella zona caratterizzata da attività commerciali – direzionali di media dimensione collocata nella parte nord ovest del Comune di Castenedolo, denominata località Bettole, ottimamente collegata al sistema della viabilità, sia urbana che extraurbana.

L'aspetto dell'accessibilità diretta dalla dorsale della viabilità principale della SP 236 e la presenza dei vari servizi propri della zona storicamente strutturata di insediamenti limitrofi simili, assegnano all'immobile un'elevata qualità posizionale specifica. Inoltre l'orientamento verso la via Beato Ludovico Pavoni e l'esposizione, occupando i tre lati dell'edificio, conferisce all'immobile in oggetto un alto grado di visibilità generale e di accessibilità rispetto al sistema di distribuzione principale e di parcheggio.

EDIFICIO

L'edificio, disposto lungo la via Beato Lodovico Pavoni. è strutturato su quattro piani complessivi di cui uno interrato, oltre al piano copertura destinato al sistema impianti. La struttura dell'edificio è di tipo prefabbricato in CA, il tamponamento esterno dello scheletro portante è realizzato in pannelli prefabbricati in CLS e in diverse parti della facciate sono stati aggiunti i rivestimenti in lamiera microforata. Le parti trasparenti delle facciate sono stati realizzati con ampi sistemi di serramenti in alluminio, a tutta altezza del piano che assumono la forma di una facciata continua.

UNITA' IMMOBILIAREUTILIZZO E MANUTENZIONE

L'immobile commerciale in oggetto, attualmente utilizzato come sala giochi, è disposto al piano terra nell'angolo tra le vie Beato Lodovico Pavoni e via Oberdan. L'accesso pedonale principale ad uso pubblico avviene da via Pavoni verso la quale è disposta la vetrina principale della sala, mentre il fronte secondario risulta orientato verso la via Oberdan e l'accesso secondario di servizio è posizionato sul retro funzionale alla zona servizi della sala. Di conseguenza questa doppia esposizione conferisce all'immobile da un lato un'ottima visibilità e accessibilità e dall'altro un'equilibrata insolazione degli spazi .La definizione attuale degli spazi interni è estremamente semplice e risulta divisa tra lo spazio principale, del gioco, e il piccolo blocco dei servizi retrostanti. Il sistema distributivo è funzionale e ben organizzato, si presenta suddiviso nelle grandi stanze a pianta libera, organizzate attorno al blocco centrale composto da bar, esposizione, cassa e servizi. Le ripartizioni divisorie interne sono in cartongesso, come anche i controsoffitti ribassati contenenti i sistemi di condizionamento dell'aria. L'altezza interna è di m 3,40, l'illuminazione naturale è di ottimo livello e l' illuminazione artificiale è disposta a controsoffitto con utilizzo diffuso degli apparecchi illuminanti ad incasso. I sistemi di pareti mobili sono realizzati in vetro, alluminio-vetro con parti di tamponamenti in pannelli di laminato, mentre le porte interne sono in legno laccato. Le pavimentazioni e rivestimenti interni sono realizzate con utilizzo delle piastrelle smaltate, tipo gres, di vari formati, mentre due stanze giochi presentano il pavimento in moquette. L'edificio si presenta complessivamente con un livello buono di manutenzione generale, in tutti gli spazi sia quelli principali che quelli di servizio. Da un esame visivo si rilevano, sul soffitto della zona servizi, le tracce di una presumibile perdita d'acqua oramai riparata, proveniente probabilmente dello scarico del piano soprastante o della condensa del ventilconvettore.

Dalla documentazione in possesso e dal rilievo eseguito, l'unità immobiliare descritta risulta avere le seguenti superfici lorde:

LOCALE COMMERCIALE

mq 831,50 circa

LOCALI ACCESSORI

mq 64,50 circa

A detta unità immobiliare ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, competono le quote di proprietà, proporzionali e corrispondenti, delle parti dell'edificio definite beni comuni.

Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune Castenedolo
- Frazione
- Località
- Quartiere
- Via/Piazza Via Beato Lodovico Pavoni
- Civico n. 24

Zona

- Urbana
- Centrale
 Semicentrale
 Periferica
- Extraurbana
- Agricolo
 Industriale
 Artigianale
 Residenziale

Mappa geografica

VEDI ALLEGATO nr. 1 Ortofoto

- Destinazione urbanistica dell'immobile
- Residenziale
 Direzionale
 Commerciale - Direzionale
 Turistico-ricettivo
 Industriale
 Artigianale
 Terziario
 Sportiva
 Agricolo

 Tipologia immobiliare

- Terreno
 Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione

- nuovo
 ristrutturato
 seminuovo
 usato
 rudere

Indicare se l'immobile è

- indipendente
 in fabbricato

 Tipologia edilizia dei fabbricati

- Fabbricato storico
 Fabbricato singolo

	<input type="checkbox"/> Fabbricato in linea <input type="checkbox"/> Fabbricato rurale <input type="checkbox"/> Fabbricato a schiera <input type="checkbox"/> Fabbricato bifamiliare <input type="checkbox"/> Fabbricato tipico <input type="checkbox"/> Fabbricato a corte aperta
<input type="checkbox"/> Tipologia edilizia unità immobiliari	<input type="checkbox"/> appartamento <input type="checkbox"/> appartamento attico <input type="checkbox"/> appartamento (loft) <input type="checkbox"/> villa <input type="checkbox"/> villino <input type="checkbox"/> villetta bifamiliare <input type="checkbox"/> autorimessa (garage box) <input type="checkbox"/> posto auto coperto (fabbricato) <input type="checkbox"/> posto auto coperto (tettoia) <input type="checkbox"/> posto auto scoperto <input type="checkbox"/> cantina e lavanderia <input checked="" type="checkbox"/> altro_Locale Commerciale
<input type="checkbox"/> Caratteristiche generali dell'immobile	Descrizione sintetica
<input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione	: struttura in CA prefabbricata
<input checked="" type="checkbox"/> Solai	: struttura in CA prefabbricata
<input checked="" type="checkbox"/> Copertura	: quadrotti in cemento/guaina ardesiata
<input checked="" type="checkbox"/> Murature perimetrali	: tamponamenti in pannelli prefabbricati In CLS
<input checked="" type="checkbox"/> Coibentazioni/isolamenti	: presenti
<input checked="" type="checkbox"/> Divisori tra unità	: cartongesso
<input checked="" type="checkbox"/> Infissi esterni	: in alluminio e vetro
<input checked="" type="checkbox"/> Infissi interni	: in alluminio / legno
<input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti	: gres / ceramica / moquette
<input checked="" type="checkbox"/> Impianto riscaldamento	: autonomo_pompa di calore
<input checked="" type="checkbox"/> Impianto sanitario	: presente
<input checked="" type="checkbox"/> Impianto gas	: presente
<input checked="" type="checkbox"/> Impianto elettrico	: presente
<input checked="" type="checkbox"/> Impianto climatizzazione	: presente
<input checked="" type="checkbox"/> Altri impianti	: /
<input checked="" type="checkbox"/> Allaccio fognatura	: presente
<input checked="" type="checkbox"/> Fonti rinnovabili	: assente
<input checked="" type="checkbox"/> Finiture esterne	:pannelli prefabbricati In CLS
<input type="checkbox"/> Dimensione	<input type="checkbox"/> Piccola <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Grande
<input type="checkbox"/> Caratteri domanda e offerta	<input type="checkbox"/> Lato acquirente <input type="checkbox"/> Privato <input checked="" type="checkbox"/> Società

<input type="checkbox"/> Forma di mercato	<input type="checkbox"/> Cooperativa <input type="checkbox"/> Ente <input type="checkbox"/> Lato venditore <input type="checkbox"/> Privato <input checked="" type="checkbox"/> Società <input type="checkbox"/> Cooperativa <input type="checkbox"/> Ente <input checked="" type="checkbox"/> Concorrenza monopolistica <input type="checkbox"/> Concorrenza monopolistica ristretta <input type="checkbox"/> Oligopolio <input type="checkbox"/> Monopolio <input type="checkbox"/> Monopolio bilaterale
<input type="checkbox"/> Filtering	<input checked="" type="checkbox"/> Assente <input type="checkbox"/> Up <input type="checkbox"/> Down
<input type="checkbox"/> Fase del mercato immobiliare	<input checked="" type="checkbox"/> Recupero_ lieve <input type="checkbox"/> Espansione <input type="checkbox"/> Contrazione <input type="checkbox"/> Recessione
DATO IMMOBILIARE	
<input type="checkbox"/> Identificazione catastale	
<input type="checkbox"/> Comune Censuario	Castenedolo
<input type="checkbox"/> Tipologia Catasto	<input type="checkbox"/> Terreni <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati
<input type="checkbox"/> Identificativo	<u>Locale Commerciale</u> <input checked="" type="checkbox"/> Sezione NCT <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 1 <input checked="" type="checkbox"/> Particella 465 <input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 2
Confini	Indicare i confini catastali
	<u>Locale Commerciale</u> <input checked="" type="checkbox"/> Nord prospetto su via Beato Ludovico Pavoni <input checked="" type="checkbox"/> Est prospetto su via Guglielmo Oberdan <input checked="" type="checkbox"/> Sud prospetto su via Beato Ludovico Pavoni interna <input checked="" type="checkbox"/> Ovest alta unità
Consistenza	
<input type="checkbox"/> Rilievo	<input type="checkbox"/> Interno ed esterno <input type="checkbox"/> Solo esterno
<input type="checkbox"/> Diretto in loco	Collaboratore
<input type="checkbox"/> Desunto graficamente da:	<input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale <input checked="" type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)
<input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo	08/08/2022
Criterio di misurazione	<input checked="" type="checkbox"/> SEL Superficie Esterna Lorda <input type="checkbox"/> SIL Superficie Interna Lorda <input type="checkbox"/> SIN Superficie Interna Netta
Calcolo superfici di proprietà	

Superficie principale m² 831,50 mq 100 % m² 831,50 mq

Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile	Superficie indicizzata arrotondata
X Locali accessori a servizio indiretto magazzino_servizi	m ² 64,50 mq	50 %	m ² 32,50 mq
<input type="checkbox"/> Balcone	m ² -----,---	-- %	
<input type="checkbox"/> Terrazzo	m ² -----,---	-- %	
<input type="checkbox"/> Veranda	m ² -----,---	-- %	
<input type="checkbox"/> Soffitta	m ² -----,---	-- %	
<input type="checkbox"/> Mansarda	m ² -----,---	-- %	
<input type="checkbox"/> Soppalco	m ² -----,---	-- %	
<input type="checkbox"/> Loggiato/terrazzo	m ² -----,---	-- %	
<input type="checkbox"/> Taverna	m ² -----,---	-- %	
<input type="checkbox"/> Cantina	m ² -----,---	-- %	
<input type="checkbox"/> Sgombero	m ² -----,---	-- %	
<input type="checkbox"/> Portico esclusivo	m ² -----,---	-- %	
<input type="checkbox"/> Ripostiglio esterno	m ² -----,---	-- %	
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m ² -----,---	-- %	
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m ² -----,---	-- %	
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m ² -----,---	-- %	
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m ² -----,---	-- %	
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m ² -----,---	-- %	
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m ² -----,---	-- %	
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m ² -----,---	-- %	
<input type="checkbox"/> Altro	m ² -----,---	-- %	

Superficie commerciale

m² 864,00 circa

Caratteristiche qualitative

Considerato l'ubicazione dell'immobile in oggetto, l'esposizione, un'ottima visibilità e accessibilità, la sue consistenze dimensionali, le caratteristiche funzionali, distributive, costruttive, di finitura, di dotazione impiantistica, e lo stato attuale di manutenzione le caratteristiche qualitative risultano di valore medio alto.

Caratteristiche dell'immobile oggetto della valutazione

- Livello del piano piano terra
 - Ascensore
 - Presente: Vetustà dell'ascensore
 - Assente
 - Numero dei servizi 5
 - Wc 5
 - Lavabo 5
 - Bidet
 - Doccia
 - Doccia con idromassaggio
 - Vasca
 - Vasca con doccia
 - Vasca con idromassaggio
 - Scaldabagno elettrico
 - Vetustà del bagno (anni) _ originario
 - Impianti in dotazione
 - Riscaldamento
 - Presente : Vetustà (anni)_ originario
 - Assente
- Se presente indica la tipologia
- Centralizzato
 - Autonomo

Alimentazione

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

Elementi radianti

radiatori
 pavimento/soffitto
 aria
 altro

Condizionamento

Presente : Vetustà(anni) _originario
 Assente
 Se presente indicare se

totale
 parziale : Vetustà (anni)

Solare termico/produzione acqua calda

Presente : Vetustà (anni)
 Assente

Elettrico

Presente : Vetustà (anni) _ originario
 Assente

Idraulico

Presente : Vetustà (anni) _ originario
 Assente

Pannelli solari / fotovoltaico

Presente : Vetustà (anni)
 Assente

Impianto geotermico

Presente : Vetustà (anni)
 Assente

Domotica

Presente : Vetustà (anni)
 Assente

Manutenzione fabbricato

Minima
 Media
 Massima

Manutenzione unità immobiliare

Minima
 Media
 Massima

Classe energetica

Classe desunta dall'ACE

A+
 A
 B
 C
 D
 E
 F
 G

Non desumibile
 Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento

- | | | |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> Inquinamento | <input type="checkbox"/> Atmosferico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente |
| | <input type="checkbox"/> Acustico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente |
| | <input type="checkbox"/> Elettromagnetico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente |
| | <input type="checkbox"/> Ambientale | <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente |
| <input type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile | | <input type="checkbox"/> Minima
<input type="checkbox"/> Media
<input checked="" type="checkbox"/> Massima |
| <input type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile | | <input type="checkbox"/> Minima
<input type="checkbox"/> Media
<input checked="" type="checkbox"/> Massima |
| <input type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile | | <input type="checkbox"/> Minima
<input type="checkbox"/> Media
<input checked="" type="checkbox"/> Massima |
| <input type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile | | <input type="checkbox"/> Minima
<input type="checkbox"/> Media
<input checked="" type="checkbox"/> Massima |
| <input type="checkbox"/> Finiture dell'immobile | | <input type="checkbox"/> Minime
<input checked="" type="checkbox"/> Medio alte
<input type="checkbox"/> Massime |
| <input type="checkbox"/> Altro | | |

B.1 _IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Dalla documentazione esaminata di cui all'art. 567 secondo comma cpc, Certificato Notarile ventennale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatta in data 28 aprile 2021 a firma della dott. Elio Bergamo, Notaio in Roma segue:

Attualmente i beni immobili oggetto di pignoramento risultano intestati a:

"omissis"

per 1/1 di piena proprietà

CONFORMITA' ALLO STATO DI FATTOCONFORMITA' URBANISTICA

Dalle verifiche e dalle indagini effettuate durante il sopralluogo e presso gli Uffici Comunali preposti si rilevano alcune limitate difformità rispetto all'ultimo atto autorizzato rilevato, relative alla mancata realizzazione del nuovo, secondo ingresso, da via Beato Lodovico Pavoni.

Gli oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione e l'aggiornamento della documentazione progettuale, da presentare presso gli Uffici Tecnici Comunali, sono riconducibili ai costi dell'onorario professionale e dei relativi oneri, sanzioni e spese per la presentazione in sanatoria di documentazione tecnico amministrativa richiesta, e possono essere stimati in via prudenziale in circa euro 1.000,00.

Nota

La verifica urbanistica e edilizia del bene oggetto di stima si è limitata ad un controllo dei titoli abilitativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende accertamenti sul rispetto delle norme tecniche di costruzione vigenti e/o degli elaborati tecnici esecutivi conseguenti ai titoli abilitativi.

La verifica è stata effettuata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, che si assume come aggiornata e completa e come tale è stata utilizzata.

CONFORMITA' CATASTALE

Dal confronto dettagliato della descrizione e della identificazione del bene pignorato e delle pertinenze, risultanti dalle indagini catastali e dal sopralluogo, con i dati emergenti dalla documentazione art. 567 cpc, i dati risultanti dai titoli di provenienza del debitore e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, si evidenziano alcune difformità relative all'esistenza, posizione e dimensione di alcune pareti divisorie interne.

Gli oneri a carico dell'aggiudicatario per l'aggiornamento della documentazione catastale, sono riconducibili ai costi e alle spese dell'onorario professionale per la presentazione dell'istanza di modifica presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia – Territorio _ Servizi Catastali e possono essere stimati in via prudenziale in circa euro 500,00.

C_ Stato di possesso

Alla data del sopralluogo, eseguito il 08 agosto 2022 l'immobile pignorato risulta occupato dalla società SNAI Rete Italia SRL.

Inquadramento della titolarità

Società	"omissis"
C.F	
In qualità di	Proprietario per 1/1 di piena proprietà
Sede legale	

Titolo di provenienza

- Tipo di Atto	Atto di conferimento in società
- Notaio	Dott. Gerolamo Calini
- Data Atto	27/05/1996
- Repertorio	71714
- Raccolta	32608
- Estremi Trascrizione	nn. 16226/10452 del 29/05/1996

Si precisa:

che con atto di compravendita del 16.03.2007 a rogito del Dott. Wurzer Alessandro, Notaio in Badia Polesine, Rep.85344/14006, trascritto il 10.04.2007 ai nn.12323 rp. e 20845 rg. La Società Accadia Spa Verona ha comprato dalla **"omissis"** immobili in Castenedolo aventi destinazione commerciale, distinti al fg.1 part.IIa 416 subb.9-10-11, nonché la quota pari a 103,96/1000 delle aree comuni distinte in catasto terreni al fg.1 part.IIe 407 di Are 75.62, 416 di Are 58.85, e 418 di Ha 02.27.54.

In seguito è emerso che tra le dette parti comuni non dovevano essere comprese quelle distinte con la part.IIa 418, conseguentemente è stata trascritta la rettifica con formalità del 09.05.2008 ai nn.13202 rp. e 21619 rg. e con atto ricognitivo del 29.06.2009 a rogito del Dott. Brunelli Mario, Notaio in Brescia, Rep.73475/22044, trascritto il 02.07.2009 ai nn.16784 rp. E 27814 rg. la Società Accadia trasferisce la 418 alla **"omissis"**

Quota di proprietà

Intera 1/1
 Parte

Se trattasi di quote indicare i nominativi dei comproprietari

Usufrutto

No
 Si

Nuda proprietà

No
 Si

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

<input type="checkbox"/> Tipo di contratto	Contratto di Locazione ad uso diverso dall'abitazione
<input type="checkbox"/> €/anno	102.000,00 oltre IVA

<input type="checkbox"/>	Rata	mensile
<input type="checkbox"/>	Durata in anni	6 anni rinnovabili
<input type="checkbox"/>	Scadenza contratto	30/04/2022
<input type="checkbox"/>	Estremi registrazione	Comunicazione di cessione di contratto di locazione del 16/11/2020 presentata in data 23/12/2020 presso l'Agenzia delle Entrate protocollo n. 20122317035314828 - 000001 Codice identificativo del contratto registrato: TPK16T001178000RI

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato

Si

No se No perché (vedi la nota sottostante)

***Nota**

Verifica della congruenza del canone di locazione

Calcolo canone di locazione valore del canone di mercato

I valori sottoesposti e i valori medi dei canoni d'affitto degli immobili commerciali attualmente proposti in zona, sono stati presi in esame come utili riferimenti non vincolanti.

Per la determinazione del valore del canone di affitto, si è fatto riferimento all'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare - Quotazioni immobiliari

Banca dati delle quotazioni immobiliari - interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: Brescia

Comune: Castenedolo

Fascia/zona: Periferica/Bettole, Capodimonte, Zona artigianale e industriale

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Per un'immobile appartenente alla categoria "negozi" (locali commerciali), con stato di conservazione "normale" valore di locazione in euro al mq di Superficie Netta per mese, varia da min 4,10 € a max 5,40 €.

Considerando tutte le caratteristiche dell'immobile, dimensione, disposizione, ubicazione e suo attuale stato di conservazione e di manutenzione, si ritiene congrua l'attribuzione del valore del canone di locazione di 6,00 €/mq SN per mese.

Locale Commerciale

Locali principali

Superficie Netta _____ mq 782,50 ca

Locali accessori mq 52,00 ca (indice mercantile 50%)

Superficie Netta indicizzata _____ mq 26,00 ca

Totale Superficie Netta _____ mq 808,50 ca

Canone di locazione mq 808,50 x €/mq 6,00 = arrotondato € 4.850,00 per mese

Verifica canone Contratto di Locazione

Canone annuo 102.000,00 €/anno
Canone mensile 8.500,00 €/mese

Canone di locazione risultante dal Contratto di Locazione risulta congruo rispetto al valore del canone di mercato.

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

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

Data verifica presso Agenzia Entrate 04/03/2022

D_ ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Condizioni limitanti

Servitù

Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù_ servizi nel sottosuolo _ fosso irriguo

da Titolo
 apparenti

Vincoli

No
 Si se Si quali
derivati da Atto di Convenzione Urbanistica del 15.06.19965 Repertorio 67399,
Notaio Gerolamo Calini _registrato a Brescia il 29.06.1995 al n.5059 e trascritto
il 07.07.1995 ai nn. 18450/13061

Oneri

No
 Si se Si quali

Pesi

No
 Si se Si quali

Gravami

No
 Si se Si quali

Dal esame della documentazione agli atti, dalla certificazione notarile, dal titolo di provenienza, dalle ispezioni ipotecarie e da quant'altro come sopra acquisito, si evince che sui beni immobili pignorati, sopra identificati gravano le seguenti formalità:

Iscrizioni

_ Ipoteca volontaria iscritta in data 09 giugno 2010 ai nn.ri 06034/23807, nascente a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto notarile pubblico in data 07 giugno 2010 di cui al rogito del Notaio Brunelli Mario di Brescia repertorio n. 74067/22464 a favore di [REDACTED] contro "omissis", importo capitale euro 8.000.000,00 ipoteca euro 16.000.000,00 durata 15 anni

Grava su terreno sul quale insistono le unità immobiliari pignorate oggetto della presente relazione, censito al fg.1 part.IIa 437 per la piena proprietà.

n.07396/42074 Annotamento del 12.10.2010 Erogazione parziale

n.01126/06136 Annotamento dell'11.02.2011 Erogazione parziale

n.07907/49475 Annotamento dell'01.12.2011 Erogazione parziale

n.03160/22578 Annotamento del 25.06.2012 Proroga durata del periodo di preammortamento

n.03161/22579 Annotamento del 25.06.2012 Erogazione parziale

n.03448/24255 Annotamento del 09.07.2012 Erogazione parziale

n.04421/31026 Annotamento del 31.08.2012 Erogazione parziale

n.06439/40347 Annotamento del 22.11.2012 Erogazione a saldo

n.04141/30709 Annotamento del 10.09.2013 Restrizione beni (non pertinenti)

n.00115/00646 Annotamento del 10.01.2014 Accordo per sospensione temporanea pagamento rate

n.01978/12489 Annotamento del 17.04.2014 Restrizione beni (non pertinenti)

n.01001/05096 Annotamento del 17.02.2015 Restrizione beni (non pertinenti)

n.01098/05613 Annotamento del 23.02.2015 Accordo per sospensione temporanea pagamento rate

– Ipoteca volontaria iscritta in data 18 dicembre 2012 ai nn.ri 07422/43492 , nascente a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto notarile pubblico in data 14 dicembre 2012 di cui al rogito del Notaio Cuscito Leonardo di Gambara (BS) repertorio n. 382/227 a favore di [REDACTED] (domicilio eletto in Largo Porta Nuova n.2 Bergamo), contro “*omissis*”, importo capitale euro 1.450.000,00 ipoteca euro 2.900.000,00 durata 13 anni

Grava su terreno sul quale insistono le unità immobiliari pignorate oggetto della presente relazione, censito al fg.1 part.IIa 437 per la piena proprietà.

n.00846/04172 Annotamento del 04.02.2013 Erogazione parziale

n.01783/11713 Annotamento del 05.04.2013 Erogazione parziale

n.03901/29684 Annotamento del 30.08.2013 Erogazione a saldo

n.03902/29685 Annotamento del 30.08.2013 Frazionamento in quota:

Capitale € 450.000,00 Montante € 900.000,00

n.00116/00647 Annotamento del 10.01.2014 Accordo per sospensione temporanea pagamento rate

n.01979/12490 Annotamento del 17.04.2014 Restrizione beni (non pertinenti)

n.01102/05097 Annotamento del 17.02.2015 Restrizione beni (non pertinenti)

Comunicazione n.5592 del 14.09.2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 31.08.2016

Cancellazione parziale eseguita in data 04.10.2016 (non pertinente)

– Ipoteca giudiziale iscritta in data 15 aprile 2016 ai nn.ri 02379/14471, nascente da decreto ingiuntivo dell'11.04.2016 del Tribunale di Brescia, Rep.2348, per la complessiva somma di € 210.000,00 di cui € 160.676,54 capitale, a favore di [REDACTED] (domicilio non eletto), contro “*omissis*”, “*omissis*”, “*omissis*”

Grava su immobili pignorati oggetto della presente relazione per la piena proprietà.

altri beni omissis

n.06430/26977 Annotamento del 19.06.2017 Cessione dell'ipoteca a favore: [REDACTED]

n.03601/16686 Annotamento del 12.04.2019 Restrizione beni (non pertinenti)

n.05277/25903 Annotamento del 10.06.2019 Restrizione beni (non pertinenti)

n.07734/49352 Annotamento del 20.10.2021 Restrizione beni (non pertinenti)

– Ipoteca giudiziale iscritta in data 02 maggio 2016 ai nn.ri 02745/16498, nascente da decreto ingiuntivo del 26.04.2016 del Tribunale di Brescia, Rep. 2766 , per la complessiva somma di 300.000,00 di cui € 337.988,62 capitale (si confermano gli importi del montante e del capitale) a favore di [REDACTED] (domicilio eletto in Via XXV Aprile _ Brescia), contro “*omissis*”

Grava su immobili pignorati oggetto della presente relazione per la piena proprietà.

altri beni omissis

n.06721/27969 Annotamento del 23.06.2017 Cessione d'ipoteca a: [REDACTED]

n.03602/16687 Annotamento del 12.04.2019 Restrizione beni (non pertinenti)

n.05278/25904 Annotamento del 10.06.2019 Restrizione beni (non pertinenti)

n.07735/49352 Annotamento del 20.10.2021 Restrizione beni (non pertinenti)

Trascrizioni

– Pignoramento immobiliare trascritto in data 27 aprile 2021 ai nn. 12873/19507 nascente da Verbale Pignoramento Immobili notificato il 30.03.2021 dall'Ufficiale Giudiziario Unep Corte d'Appello di Brescia, repertorio n. 1806 a favore di [REDACTED], contro “*omissis*”

Grava su immobili pignorati oggetto della presente relazione per la piena proprietà.

Aggiornato al 21/08/2021

Sopra citate formalità saranno cancellate, a spese e cura della procedura, in sede di pronunciamento del decreto, da parte dal Giudice dell'Esecuzione, con il quale si trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato. Le imposte liquidate dall'Agenzia del territorio per la cancellazione delle ipoteche e del pignoramento sono a carico del procedimento, mentre sono a carico dell'aggiudicatario le spese e i compensi notarili per il trasferimento e per le cancellazioni.

VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Non si rileva l'esistenza dei vincoli particolari di tipo condominiale, se non quelli legati all'uso delle parti comuni. Attualmente, sull'immobile pignorato, non risultano gravanti le spese condominiali pregresse.

E_ REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE**Anno di costruzione / ristrutturazione totale** Fabbricato successivo 01/09/1967 Fabbricato anteriore 01/09/1967 Fabbricato costruito tra 31/10/1942 e 01/09/1967 Fabbricato costruito prima del 31/10/1942**Titoli autorizzativi esaminati** Licenza di Costruzione o Concessione Edilizia Permesso di Costruire Denuncia di Inizio Attività DIA Segnalazione Certificata di Inizio Attività SCIA Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata _CILA Pratiche in sanatoria Condonò edilizio Certificato Abitabilità Presente_Richiesta Certificato di Agibilità P.E. 42/2013
n. prot. 3967_Richiesta Certificato di Agibilità P.E. 141/2016
n. prot.16649 Assente Motivo assenza Indicare la documentazione visionata

_Permesso di Costruire n. prot 2976 del 04.06.2010

_DIA P.E. 250 n. prot.0015957 del 05.09.2012

_DIA P.E. 46/2012 n. prot.0020663 del 12.11.2012

_DIA PE 256/2013 n.prot.0018892 del 03.10.2013

_Richiesta Certificato di Agibilità PE 42/2013
n. prot. 3967

_SCIA P.E. 90/2016 n. prot.15705

_CILA P.E.140/2016 n. prot.16646

_Richiesta Certificato di Agibilità P.E. 141/2016
n. prot.16649

_CILA P.E. 37/2017 n. prot.3455

integrazione del 21.03.2017 pg 7825

_CILA P.E. 355/2018 n. prot. 33166

 Fonte documentazione visionata

Uffici Tecnici Comunali

 Data verifica urbanistica

10/09/2021 09/08/2022 12/08/2022

Situazione urbanistica Strumento urbanistico Vigente _Seconda Variante al Piano di Governo del
Territorio approvata il 24.01.2019 rettificata con la
rettifica n.6 approvata il 25.02.2021 Adottato Convenzione Urbanistica No Si se Si inserire gli estremi della Convenzione

 _Convenzione Urbanistica del 15.06.1995 _atto Notaio Gerolamo Calini repertorio nn.67399/31987_trascritto a Brescia in data 07 .07.1995 ai nn. 18450/13061

Cessioni diritti edificatori

No
 Si se Si inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

No
 Si se Si quali

Vincoli ambientali

No
 Si se Si quali

Vincoli paesaggistici

No
 Si se Si quali

Vincoli/altro

_derivati da Convenzione Urbanistica

Vincoli amministrativi

_Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile
 ZR - Zona di rispetto PROGETTO (R=200m)

Altro

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento immobiliare, è di destinazione d'uso commerciale, e come tale risulta individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Castenedolo, Via Beato Lodovico Pavoni n.24 con il Sez. NCT - Foglio 1 - Particella 465 - Sub. 2.

La destinazione d'uso attuale (destinazione commerciale) è compatibile con le disposizioni del vigente strumento urbanistico.

L'unità immobiliare è identificata nel vigente Piano di Governo del Territorio (vedasi Piano delle Regole Tav. 8.1 Regime dei suoli-Territorio comunale_ Norme di attuazione tessuto produttivo) come appartenente alla Zona D2 Attività terziarie esistenti consolidate, normate dall'art. Art. 42 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) che prescrive:

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo, d) ristrutturazione edilizia, e) nuova costruzione - sub: 1, 2, 3, 4, 6, 7, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005. Sono ammessi interventi di f) ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di piano attuativo o S.U.A.P. Destinazione d'uso principale: attività commerciali; attività direzionali complementare: depositi e magazzini per il commercio all'ingrosso, attività di autotrasporto, residenza dell'imprenditore e/o di custodia, artigianato di servizio, artigianato di servizio, attività ludico-ricreative e per il benessere della persona, attività private di servizio, non ammessa: tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività industriali e artigianali; residenza.

Nella Tav. 5.1_ Vincoli amministrativi dei Documenti di Piano, l'area edificabile su quale insiste l'edificio risulta parzialmente appartenente alle Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile ZR - Zona di rispetto PROGETTO (R=200m).

Nella Tav.6.1_Sintesi sensibilità paesaggistica_Documento di Piano, la zona risulta classificata con la Sensibilità paesaggistica molto bassa.

Nella Zonizzazione acustica del territorio comunale _Tav. 4.1 Zonizzazione acustica, l'area di interesse appartiene alla Classe IV _Aree ad intensa attività umana con i valori limite di immissione di 65dB(A) diurno e 55dB(A) notturno e i valori limite di emissione di 60dB(A) diurno e 50dB(A) notturno.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto arch. Stevan Tesic, iscritto all'Albo/Ordine OAPPC di Provincia di Brescia nr. 1748, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alle indagini e verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Castenedolo

DICHIARA

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

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

No, perché

Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in ca : euro 1.000,00.

Nota

Dalle verifiche e dalle indagini effettuate durante il sopralluogo e presso gli Uffici Comunali preposti si rilevano alcune limitate difformità rispetto all'ultimo atto autorizzato rilevato, relative alla mancata realizzazione del nuovo, secondo ingresso, da via Beato Lodovico Pavoni.

Gli oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione e l'aggiornamento della documentazione progettuale, da presentare presso gli Uffici Tecnici Comunali, sono riconducibili ai costi dell'onorario professionale e dei relativi oneri, sanzioni e spese per la presentazione in sanatoria di documentazione tecnico amministrativa richiesta, e possono essere stimati in via prudenziale in circa euro 1.000,00.

* La verifica urbanistica e edilizia del bene oggetto di stima si è limitata ad un controllo dei titoli abilitativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende accertamenti sul rispetto delle norme tecniche di costruzione vigenti e/o degli elaborati tecnici esecutivi conseguenti ai titoli abilitativi.

La verifica è stata effettuata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, che si assume come aggiornata e completa e come tale è stata utilizzata.

Rispondenza catastale

Immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Castenedolo
Via Beato Lodovico Pavoni n.24

Locale Commerciale

Foglio 1	Sezione NCT	Particella 465	
Sub. 2	Categoria D/8	Piano T	Rendita € 9.830,00

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- Visura storica Catasto Fabbricati
- Visura per Immobile
- Scheda catastale
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Elenco immobili
- Estratto Mappa
- Tipo mappale
- Tipo Frazionamento

Data verifica catastale	08/08/2021	26/07/2022	07/08/2022
-------------------------	------------	------------	------------

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto arch. Stevan Tesic, iscritto all'Albo/Ordine OAPPC di Provincia di Brescia nr. 1748, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: vedi **Nota** sottostante

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: ca € 500,00.

Nota

Dal confronto dettagliato della descrizione e della identificazione del bene pignorato e delle pertinenze, risultanti dalle indagini catastali e dal sopralluogo, con i dati emergenti dalla documentazione art. 567 cpc, i dati risultanti dai titoli di provenienza del debitore e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, si evidenziano alcune difformità relative all'esistenza, posizione e dimensione di alcune pareti divisorie interne.

Gli oneri a carico dell'aggiudicatario per l'aggiornamento della documentazione catastale, sono riconducibili ai costi e alle spese dell'onorario professionale per la presentazione dell'istanza di modifica presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia - Territorio _ Servizi Catastali e possono essere stimati in via prudenziale in circa euro 500,00.

F_ FORMAZIONE DEI LOTTI

Il bene immobile oggetto di pignoramento costituisce un unico lotto indivisibile.

G_ VALORE DEL BENE E I COSTI

BASI DEL VALORE

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

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

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

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

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

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

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie - (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

Lo svolgimento delle operazioni peritali è stato organizzato al fine di reperire ed elaborare tutti i dati attinenti all'individuazione dei beni immobili, la loro consistenza catastale, la loro collocazione, la destinazione d'uso e l'utilizzo. Eseguite tutte le verifiche richieste per poter valutare l'immobile, oggetto della presente relazione, nella valutazione, alla luce di quanto sopra esposto, si è tenuto conto:

- _della zona urbanistica e del contesto in cui è inserito l'edificio nonché della sua vicinanza ai servizi primari e secondari;
- _delle superfici degli immobili, della loro posizione e della tipologia edilizia
- _dell'anno di costruzione e dello stato di conservazione e di manutenzione del fabbricato e dell'unità immobiliare internamente
- _della tipologia costrittiva, prestazione energetica e qualità delle finiture dell'edificio

Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

- Assenti
 Presenti

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

- Assenti
 Presenti

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use)

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

Sì

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

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

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

- Metodo del confronto
 - MCA con nr. 2 comparabili
 - Sistema di Stima
 - MCA + Sistema di Stima con nr. comparabili
 - Sistema di ripartizione
 - Analisi di regressione semplice con nr. dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. dati campione
 - Altro Fonti indirette accreditate

PROBRIXIA Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia
rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia
Listino: Anno 2022

OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare
Quotazioni immobiliari
Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari
Interrogazione: Anno 2021 – Semestre 2

- Finanziario
 - Capitalizzazione diretta
 - Capitalizzazione finanziaria
 - Analisi del flusso di cassa scontato

- Dei costi

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

A seguito della ricerca fatta sul valore unitario medio degli edifici assimilabili all'immobile in oggetto posti in zone analoghe, i dati sono stati comparati con quanto rilevato nel listino del valore degli immobili pubblicato dalla Camera di Commercio della Provincia di Brescia verificando il tutto con i prezzi rilevati dall'OMI dell'Agenzia del Territorio di Brescia. Per il presente rapporto di valutazione finalizzato alla determinazione del **"più probabile valore in libero mercato"** e del **"più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata"** nell'ambito delle procedure esecutive è stato utilizzato il **Sistema di ripartizione** come una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un'immobile in prezzi medi unitari riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono. In questo caso le caratteristiche superficiali esauriscono in massima parte la formazione del prezzo. Il più probabile unitario valore di mercato è stato analizzato e definito secondo i dati disponibili presso le due fonti ufficiali di riferimento quali:

Agenzia Entrate _

OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia:

L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.).

Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee.

La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5.

Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI, infine, sono state raggruppate in fasce, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale).

Osservatorio del Mercato Immobiliare _ Quotazioni immobiliari

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla

Banca dati delle quotazioni immobiliari _ interrogazione: Anno 2021 – Semestre 2

Provincia: Brescia

Comune: Castenedolo

Fascia/zona: Periferica/Bettole, Capodimonte, Zona artigianale e industriale

Codice di zona: D1
Microzona catastale n.1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Commerciale

Stima _ OMI

Per un immobile commerciale in stato di conservazione "normale" valore al mq di SL (superficie lorda commerciale) varia da min € 950,00 a max € 1.200,00.

PROBRIXIA

Azienda speciale della Camera di Commercio_ Borsa Immobiliare di Brescia

Il Listino dei valori degli immobili di Brescia e provincia

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento al Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia, Listino anno 2022, valori relativi agli immobili assimilabili situati nella zona prossima all'area di interesse.

Il Listino dei valori immobiliari viene curato da Pro-Brixia, Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia. I Valori esposti sono a carattere indicativo. Il metodo di valutazione utilizzato per la determinazione dei citati valori è il procedimento per confronto diretto in base al quale si procede alla quantificazione del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni avvenute nel medesimo periodo di riferimento, relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo.

Pertanto _

Listino esprime prezzi degli immobili per tipologia, distinguendoli in residenziali e produttivi, le aree comprendono anche i prezzi agricoli.

Le quotazioni rilevate sono state verificate, comparate ed elaborate dal Comitato di Listino della Borsa immobiliare di Brescia, al fine di poter assicurare l'esposizione dei prezzi che più si avvicinano alla realtà media del mercato nel periodo di riferimento.

La valutazione di ciascuna tipologia immobiliare, considera tutti i parametri che caratterizzano il bene sotto il profilo quantitativo e qualitativo, oltre a coefficienti utili per la determinazione del più probabile valore di mercato. L'oscillazione min-max consente di contenere una quantità di dati variabili, in funzione delle specifiche dell'immobile e della sua tipologia. Per determinare il modo di giungere al risultato che si avvicina alla realtà presa in considerazione è opportuno e necessario individuare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione considerando una serie di fattori, quali:

_ubicazione e caratteristiche

_descrizione dell'unità o complesso immobiliare

PROBRIXIA

Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia

rilevati dalla **Borsa Immobiliare di Brescia**

Listino: Anno 2022

Comune : Brescia zona est

Area: Buffalora

Tipo immobile: Spazi Commerciali

Stima _ PROBRIXIA

Per un immobile commerciale il valore al mq di SL (superficie lorda commerciale) varia da min € 2.100,00 a max € 2.600,00.

RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Espletate le indagini di rito, svolte le opportune analisi, tenuto conto di tutte le caratteristiche dei beni immobili pignorati, lo stato di conservazione e l'attuale livello di manutenzione, considerate ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, le quote di proprietà, proporzionali e corrispondenti, delle parti dell'edificio definite beni comuni, considerate inoltre tutte le condizioni esposte ai punti B, C, D ed E della presente relazione, io sottoscritto, esperto per la stima, nella determinazione preliminare del più probabile valore di mercato, ritengo congrua l'attribuzione di un valore unitario al mq di SL (superficie lorda commerciale) pari a

€/mq 1.400,00 (millequattrocentoeuro/00)

CONCLUSIONE

Nella determinazione del "**più probabile valore in libero mercato**"_valore commerciale, gli immobili, oggetto di presente relazione, nella stima prudenziale sottoesposta vengono così valutati:

Superficie commerciale	mq	864,00 circa
Valore unitario	€/mq	1.400,00
Calcolo del valore:	mq	864,00 x €/mq 1.400,00 = arrotondato € 1.210.000,00

 Il valore in libero mercato € 1.210.000,00
DEDUZIONI

La determinazione del valore dell'immobile, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto è stata calcolata applicando le correzioni del valore commerciale dell'immobile, valore dell'immobile in libero mercato, detraendo le spese ed oneri rilevati, oltre a quelli già considerati nella determinazione del prezzo unitario al mq di superficie commerciale, e pertanto risulta:

Valore di mercato_ valore commerciale dell'immobile **€ 1.210.000,00**

Detratto

Domanda di regolarizzazione urbanistico- edilizia € 1.000,00

Domanda di aggiornamento catastale € 500,00

Valore dell'immobile in libero mercato_ arrotondato € 1.208.500,00

Pertanto il più probabile valore in libero mercato dell'immobile in oggetto, tenuto conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in via prudenziale è pari a € 1.208.500,00

IL VALORE DI VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore del mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore del mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata dettata dalla procedura esecutiva. Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato e vendita forzata) sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi.

- Incertezza del mercato immobiliare attuale
- Minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili venduti all'asta
- Possibili difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte
- Possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo
- Periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di aggiudicazione del bene, la data del decreto di trasferimento e la data della disponibilità dell'immobile
- Diversa modalità fiscale per l'acquisto degli immobili in libero mercato e all'asta
- Articolata procedura per l'alienazione degli immobili staggiti a mezzo d'asta pubblica

Considerato quanto sopraesposto, per qualche riguarda l'immobile in oggetto, si ritiene congruo stabilire in via prudenziale che il più probabile valore del mercato in condizioni di vendita forzata sia ridotto del 10%.

Calcolo del valore:

€ 1.208.500,00 x 0,90 = arrotondato € 1.088.000,00

Pertanto il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) dell'immobile in oggetto, nella stima prudenziale sopraesposta possa essere € 1.088.000,00

Data rapporto valutazione: 26/08/2022

F.to
Arch. Stevan Tesic

H_ DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto, esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, arch. Stevan Tesic, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia, al nr 1748, 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

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

Data rapporto valutazione: 26/08/2022

F.to
Arch. Stevan Tesic

I_ ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

I_ ALLEGATI LOTTI 1-2.1-2.2

1. Ortofoto
2. Estratto mappa catastale
3. Estratti strumenti urbanistici
4. Copia titoli autorizzativi
5. Copia Relazione Notarile
6. Copia Atto di provenienza
7. Visura camerale storica
8. Copia Convenzione Urbanistica
9. Rilievo fotografico
10. Planimetrie

I_ ALLEGATI LOTTO 1

- 1L1. Rilievo fotografico
- 2L1. Planimetrie catastali
- 3L1. Visura storica catastale
- 4L1. Visura catastale per l'immobile
- 5L1. Planimetrie
- 6L1. Copia titoli autorizzativi
- 7L1. Copia Attestato di Certificazione Energetica

LOTTO 2 (LOTTO 2.1.e LOTTO 2.2)

LOTTO 2.1_ RELAZIONE

A_ VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC

In data 27 luglio 2021, Il sottoscritto, ha provveduto a consultare i documenti dal Portale Servizi Telematici presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, verificandone la completezza ai sensi dell'art. 567 secondo comma del Codice di Procedura Civile e successivamente al conferimento dell'incarico, ha dato inizio alle operazioni peritali.

B_ IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Nel corso di svolgimento dell'incarico, in data 08 agosto 2022, in presenza del Custode Giudiziario e i del conduttore dei locali, l'esperto ha effettuato il sopralluogo dell'immobile pignorato.

A seguito della domanda di accesso agli atti inoltrata al Comune di Castenedolo in data 09 agosto 2021, l'esperto ha proceduto con le ispezioni e le verifiche della documentazione tecnico- amministrativa presso gli uffici comunali in data 10 settembre 2021, in data 09 agosto 2021 e in data 12 agosto 2022.

Effettuate, in data 08 agosto 2021, in data 26 luglio 2022 e in data 07 agosto 2022, le visure catastali attraverso la piattaforma dei servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate _l'Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio Servizi Catastali, e in data 21 agosto 2022 le ispezioni ipotecarie presso l'Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio Servizio di Pubblicità

Immobiliare, ispezionato i luoghi, effettuato le verifiche necessarie e possibili, individuato la zona ove è ubicato l'immobile, il contesto, l'esposizione, la tipologia, lo stato di occupazione e di manutenzione, assunta ogni informazione utile a rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione, l'esperto incaricato compone il seguente Rapporto di valutazione dell'immobile pignorato, sintetizzando quanto segue.

DESCRIZIONE DEI BENI

CONTESTO

L'edificio di cui l'immobile in oggetto fa parte, è ubicato nella zona caratterizzata da attività commerciali – direzionali di media dimensione collocata nella parte nord ovest del Comune di Castenedolo, denominata località Bettole, ottimamente collegata al sistema della viabilità, sia urbana che extraurbana.

L'aspetto dell'accessibilità diretta dalla dorsale della viabilità principale della SP 236 e la presenza dei vari servizi propri della zona storicamente strutturata di insediamenti limitrofi simili, assegnano all'immobile un'elevata qualità posizionale specifica, riferita anche al potenziale bacino territoriale di utenza.

Inoltre l'orientamento e l'esposizione verso la via Beato Lodovico Pavoni, insieme alla presenza della Synlab e delle altre attività commerciali contigue conferiscono all'immobile un alto grado di visibilità e alto potenziale di fruizione da parte dell'utenza e degli addetti ai lavori.

PREMESSA

La presente premessa si rende necessaria a titolo di chiarimento del principio distributivo e funzionale dell'immobile attualmente in gestione di Laboratorio Synlab, in funzione alla determinazione delle parti dell'edificio oggetto dell'esecuzione in oggetto.

I tre piani dell'edificio interamente occupati dalla Synlab sono distribuiti da un blocco scala con due ascensori per il quale l'ingresso principale avviene al piano terra ubicato lungo il fronte principale, attraverso il corridoio situato tra Syncaffè e blocco accettazione e laboratori di prelievo.

Va precisato che la porzione del corridoio e del blocco accettazione e laboratori non risulta interessata dalla presente procedura, mentre il blocco Syncaffè invece sì.

Originariamente e prima delle varie trasformazioni successive l'attuale spazio occupato da Syncaffè era destinato all'ingresso principale al blocco scala esclusivo, in attuale uso della Synlab, quindi questo spazio era necessario per il funzionamento dell'intero principio distributivo dei vari piani.

L'attuale soluzione che vede coinvolta l'altra unità immobiliare, non oggetto dell'esecuzione, nello schema funzionale del Laboratorio si rende indispensabile. Per questo motivo nella fase di formulazione e di raggruppamento dei Lotti di vendita, è da tenere presente la necessità del futuro abbinamento del L 2.1 – Lotto Syncaffè al L 2.2 – Lotto Synlab.

Questo affinché i spazi principali ai vari piani possano essere dotati di un accesso autonomo diretto dal piano terra.

Pertanto unendo i due Lotti, L 2.1 – Lotto Syncaffè al L 2.2 – Lotto Synlab in fase di vendita, lo schema organizzativo delle due parti pignorate dell'immobile, che vede ripristinata la funzione dell'accesso attraverso l'attuale blocco Syncaffè, si potrebbe considerare pienamente funzionale.

EDIFICIO

L'edificio, disposto lungo la via Beato Lodovico Pavoni, è strutturato su quattro piani complessivi di cui uno interrato, oltre al piano copertura destinato al sistema impianti. La struttura dell'edificio è di tipo prefabbricato in CA, il tamponamento esterno dello scheletro portante è realizzato in pannelli prefabbricati in CLS e in diverse parti della facciate sono stati aggiunti i rivestimenti in lamiera microforata. Le parti trasparenti delle facciate sono stati realizzati con ampi sistemi di serramenti in alluminio, a tutta altezza del piano che assumono la forma di una facciata continua.

UNITA' IMMOBILIARE

UTILIZZO E MANUTENZIONE

L'immobile commerciale, il bar in oggetto è disposto al piano terra con accesso diretto da via Beato Ludovico Pavoni, verso la quale è disposta non solo la vetrina principale ma anche un portico di uso esclusivo. Di conseguenza questa esposizione conferisce all'immobile un'ottima visibilità e accessibilità. La definizione attuale degli spazi interni, funzionale, ben organizzata, è estremamente semplice e risulta divisa tra lo spazio ricettivo principale del bar e il blocco dei servizi retrostante. Le ripartizioni divisorie interne sono in cartongesso – legno, in cartongesso non ispezionabile sono anche i controsoffitti ribassati contenenti i sistemi di condizionamento dell'aria.

L'altezza interna è di m 3,00, l'illuminazione naturale è di ottimo livello e l'illuminazione artificiale è disposta a controsoffitto con utilizzo degli apparecchi illuminanti ad incasso. Le pareti perimetrali di chiusura verso il corridoio di accesso alla Synlab sono realizzati, alluminio-vetro, mentre le porte interne sono in legno laccato. Le pavimentazioni e rivestimenti interni sono realizzate con utilizzo delle piastrelle tipo gres, di vari formati.

L'immobile si presenta complessivamente con un livello alto di manutenzione generale, in tutti i spazi sia quelli principali che altri di servizio.

Dalla documentazione in possesso e dal rilievo eseguito, l'unità immobiliare descritta risulta avere le seguenti superfici lorde:

NEGOZIO

mq 59,50 circa

PORTICO ESCLUSIVO

mq 28,25 circa

A detta unità immobiliare ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, competono le quote di proprietà, proporzionali e corrispondenti, delle parti dell'edificio definite beni comuni.

Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune Castenedolo
- Frazione
- Località
- Quartiere
- Via/Piazza Via Beato Lodovico Pavoni
- Civico n. 20

Zona

- Urbana
- Centrale
 Semicentrale
 Periferica
- Extraurbana
- Agricolo
 Industriale
 Artigianale
 Residenziale

Mappa geografica

VEDI ALLEGATO nr. 1 Ortofoto

 Destinazione urbanistica dell'immobile

- Residenziale
 Direzionale
 Commerciale – Direzionale
 Turistico-ricettivo
 Industriale
 Artigianale
 Terziario
 Sportiva
 Agricolo

 Tipologia immobiliare

- Terreno
 Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione

- nuovo
 ristrutturato
 seminuovo
 usato
 rudere

Indicare se l'immobile è

- indipendente
 in fabbricato

 Tipologia edilizia dei fabbricati

- Fabbricato storico
 Fabbricato singolo
 Fabbricato in linea
 Fabbricato rurale
 Fabbricato a schiera
 Fabbricato bifamiliare

	<input type="checkbox"/> Fabbricato tipico
	<input type="checkbox"/> Fabbricato a corte aperta
<input type="checkbox"/> Tipologia edilizia unità immobiliari	<input type="checkbox"/> appartamento
	<input type="checkbox"/> appartamento attico
	<input type="checkbox"/> appartamento (loft)
	<input type="checkbox"/> villa
	<input type="checkbox"/> villino
	<input type="checkbox"/> villetta bifamiliare
	<input type="checkbox"/> autorimessa (garage box)
	<input type="checkbox"/> posto auto coperto (fabbricato)
	<input type="checkbox"/> posto auto coperto (tettoia)
	<input type="checkbox"/> posto auto scoperto
	<input type="checkbox"/> cantina e lavanderia
	<input checked="" type="checkbox"/> altro_Locale Commerciale/Negozio
<input type="checkbox"/> Caratteristiche generali dell'immobile	Descrizione sintetica
<input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione	: struttura in CA prefabbricata
<input checked="" type="checkbox"/> Solai	: struttura in CA prefabbricata
<input checked="" type="checkbox"/> Copertura	: quadrotti in cemento
<input checked="" type="checkbox"/> Murature perimetrali	: tamponamenti in pannelli in alluminio e vetro
<input checked="" type="checkbox"/> Coibentazioni/isolamenti	: presenti
<input checked="" type="checkbox"/> Divisori tra unità	: cartongesso
<input checked="" type="checkbox"/> Infissi esterni	: in alluminio e vetro
<input checked="" type="checkbox"/> Infissi interni	: in alluminio / legno
<input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti	: gres / ceramica
<input checked="" type="checkbox"/> Impianto riscaldamento	: autonomo_pompa di calore
<input checked="" type="checkbox"/> Impianto sanitario	: presente
<input checked="" type="checkbox"/> Impianto gas	: presente
<input checked="" type="checkbox"/> Impianto elettrico	: presente
<input checked="" type="checkbox"/> Impianto climatizzazione	: presente
<input checked="" type="checkbox"/> Altri impianti	: /
<input checked="" type="checkbox"/> Allaccio fognatura	: presente
<input checked="" type="checkbox"/> Fonti rinnovabili	: assente
<input checked="" type="checkbox"/> Finiture esterne	: pannelli in alluminio e vetro
<input type="checkbox"/> Dimensione	<input checked="" type="checkbox"/> Piccola
	<input type="checkbox"/> Media
	<input type="checkbox"/> Grande
	<input type="checkbox"/> Lato acquirente
<input type="checkbox"/> Caratteri domanda e offerta	<input type="checkbox"/> Lato acquirente
	<input type="checkbox"/> Privato
	<input checked="" type="checkbox"/> Società
	<input type="checkbox"/> Cooperativa

Ente

Lato venditore

Privato
 Società
 Cooperativa
 Ente

Forma di mercato

Concorrenza monopolistica
 Concorrenza monopolistica ristretta
 Oligopolio
 Monopolio
 Monopolio bilaterale

Filtering

Assente
 Up
 Down

Fase del mercato immobiliare

Recupero_ lieve
 Espansione
 Contrazione
 Recessione

DATO IMMOBILIARE

Identificazione catastale

Comune Censuario Castenedolo

Tipologia Catasto

Identificativo

Terreni
 Fabbricati

Negozi

<input checked="" type="checkbox"/> Sezione	NCT
<input checked="" type="checkbox"/> Foglio	1
<input checked="" type="checkbox"/> Particella	465
<input checked="" type="checkbox"/> Subalterno	10

Confini

Indicare i confini catastali

Negozi

<input checked="" type="checkbox"/> Nord	prospetto su via Beato Ludovico Pavoni
<input checked="" type="checkbox"/> Est	alta unità
<input checked="" type="checkbox"/> Sud	scala comune
<input checked="" type="checkbox"/> Ovest	alta unità

Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno
 Solo esterno

Diretto in loco

Collaboratore

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo 08/08/2022

Criterio di misurazione

SEL Superficie Esterna Lorda

- SIL Superficie Interna Lorda
- SIN Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale m² 59,50 100 % m2 59,50

Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile	Superficie indicizzata arrotondata
<input type="checkbox"/> Balcone	m ²	-----,---	-- %
<input type="checkbox"/> Terrazzo	m ²	-----,---	-- %
<input type="checkbox"/> Veranda	m ²	-----,---	-- %
<input type="checkbox"/> Soffitta	m ²	-----,---	-- %
<input type="checkbox"/> Mansarda	m ²	-----,---	-- %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m ²	-----,---	-- %
<input type="checkbox"/> Loggiato/terrazzo	m ²	-----,---	-- %
<input type="checkbox"/> Taverna	m ²	-----,---	-- %
<input type="checkbox"/> Cantina	m ²	-----,---	-- %
<input type="checkbox"/> Sgombero	m ²	-----,---	-- %
<input checked="" type="checkbox"/> Portico esclusivo	m ²	28,25	35 % m2 10,00
<input type="checkbox"/> Ripostiglio esterno	m ²	-----,---	-- %
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m ²	-----,---	-- %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m ²	-----,---	-- %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m ²	-----,---	-- %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m ²	-----,---	-- %
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m ²	-----,---	-- %
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m ²	-----,---	-- %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m ²	-----,---	-- %
<input type="checkbox"/> Altro	m ²	-----,---	-- %

Superficie commerciale

m2 69,50 circa

Caratteristiche qualitative

Considerato l'ubicazione dell'immobile in oggetto, l' esposizione, un'ottima visibilità e accessibilità, la sue consistenze dimensionali, le caratteristiche funzionali, distributive, costruttive, di finitura, di dotazione impiantistica, e lo stato attuale di manutenzione le caratteristiche qualitative risultano di valore medio alto.

Caratteristiche dell'immobile oggetto della valutazione

- Livello del piano piano terra
 - Ascensore
 - Presente: Vetustà dell'ascensore_originario
 - Assente
 - Numero dei servizi 2
 - Wc 2
 - Lavabo 2
 - Bidet
 - Doccia
 - Doccia con idromassaggio
 - Vasca
 - Vasca con doccia
 - Vasca con idromassaggio
 - Scaldabagno elettrico
 - Vetustà del bagno (anni) _ originario
 - Impianti in dotazione
 - Riscaldamento
 - Presente : Vetustà (anni) _ originario
 - Assente
- Se presente indica la tipologia
- Centralizzato

Autonomo

Alimentazione

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

Elementi radianti

- radiatori
- pavimento/soffitto
- aria
- altro

Condizionamento

Presente : Vetustà (anni) _ originario
 Assente
 Se presente indicare se

totale
 parziale : Vetustà (anni)

Solare termico/produzione acqua calda

Presente : Vetustà (anni)
 Assente

Elettrico

Presente : Vetustà (anni) _ originario
 Assente

Idraulico

Presente : Vetustà (anni) _ originario
 Assente

Pannelli solari / fotovoltaico

Presente : Vetustà (anni)
 Assente

Impianto geotermico

Presente : Vetustà (anni)
 Assente

Domotica

Presente : Vetustà (anni)
 Assente

Manutenzione fabbricato

- Minima
- Media
- Massima

Manutenzione unità immobiliare

- Minima
- Media
- Massima

Classe energetica

Classe desunta dall'ACE

- A+
- A
- B
- C
- D
- E
- F
- G

Non desumibile

Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento

-
- | | | |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> Inquinamento | <input type="checkbox"/> Atmosferico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente |
| | <input type="checkbox"/> Acustico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente |
| | <input type="checkbox"/> Elettromagnetico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente |
| | <input type="checkbox"/> Ambientale | <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente |
| <input type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile | | <input type="checkbox"/> Minima
<input type="checkbox"/> Media
<input checked="" type="checkbox"/> Massima |
| <input type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile | | <input type="checkbox"/> Minima
<input type="checkbox"/> Media
<input checked="" type="checkbox"/> Massima |
| <input type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile | | <input type="checkbox"/> Minima
<input type="checkbox"/> Media
<input checked="" type="checkbox"/> Massima |
| <input type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile | | <input type="checkbox"/> Minima
<input type="checkbox"/> Media
<input checked="" type="checkbox"/> Massima |
| <input type="checkbox"/> Finiture dell'immobile | | <input type="checkbox"/> Minime
<input checked="" type="checkbox"/> Medio alte
<input type="checkbox"/> Massime |
| <input type="checkbox"/> Altro | | |

B.1 _IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Dalla documentazione esaminata di cui all'art. 567 secondo comma cpc, Certificato Notarile ventennale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatta in data 28 aprile 2021 a firma della dott. Elio Bergamo, Notaio in Roma segue:

Attualmente i beni immobili oggetto di pignoramento risultano intestati a:

"omissis"

per 1/1 di piena proprietà

CONFORMITA' ALLO STATO DI FATTOCONFORMITA' URBANISTICA

Dalle verifiche e dalle indagini effettuate durante il sopralluogo e presso gli Uffici Comunali preposti si rilevano alcune difformità, relative allo spazio esterno del portico esclusivo del locale commerciale.

Consistono nella chiusura completa, superiore, del portico del locale eseguita in struttura leggera che copre le canalizzazioni degli impianti di condizionamento del locale ed è stata realizzata in piano orizzontale, corrispondente alla quota del pavimento del piano primo, inoltre lo spazio sopra portico è stato chiuso anche lateralmente, in alto, ma non a tutta altezza verso l'ingresso attuale della Synlab.

Gli oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione e l'aggiornamento della documentazione progettuale, da presentare presso gli Uffici Tecnici Comunali, sono riconducibili ai costi dell'onorario professionale e dei relativi oneri,

 sanzioni e spese per la presentazione in sanatoria di documentazione tecnico amministrativa richiesta, e possono essere stimati in via prudenziale in circa euro 1.000,00.

Nota

La verifica urbanistica e edilizia del bene oggetto di stima si è limitata ad un controllo dei titoli abilitativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende accertamenti sul rispetto delle norme tecniche di costruzione vigenti e/o degli elaborati tecnici esecutivi conseguenti ai titoli abilitativi.

La verifica è stata effettuata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, che si assume come aggiornata e completa e come tale è stata utilizzata.

CONFORMITA' CATASTALE

Dal confronto dettagliato della descrizione e della identificazione del bene pignorato e delle pertinenze, risultanti dalle indagini catastali e dal sopralluogo, con i dati emergenti dalla documentazione art. 567 cpc, i dati risultanti dai titoli di provenienza del debitore e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, si evidenziano alcune difformità relative alla posizione e alla dimensione di alcune pareti divisorie del locale cucina e alla chiusura superiore e una chiusura laterale, bassa, del portico esclusivo del locale. La chiusura laterale risulta costituita da un pannello di rete metallica soprastante ad un parallelepipedo divisorio basso sito tra due pilastri esistenti.

Gli oneri a carico dell'aggiudicatario per l'aggiornamento della documentazione catastale a seguito della regolarizzazione urbanistico-edilizia, sono riconducibili ai costi e alle spese dell'onorario professionale per la presentazione dell'istanza di modifica presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia – Territorio _ Servizi Catastali e possono essere stimati in via prudenziale in circa euro 400,00.

C_ Stato di possesso

Alla data del sopralluogo, eseguito il 08 agosto 2022 l'immobile pignorato risulta occupato.

Inquadramento della titolarità

Società	"omissis"
C.F	
In qualità di	Proprietario per 1/1 di piena proprietà
Sede legale	

Titolo di provenienza

- Tipo di Atto	Atto di conferimento in società
- Notaio	Dott. Gerolamo Calini
- Data Atto	27/05/1996
- Repertorio	71714
- Raccolta	32608
- Estremi Trascrizione	nn. 16226/10452 del 29/05/1996

Si precisa:

che con atto di compravendita del 16.03.2007 a rogito del Dott. Wurzer Alessandro, Notaio in Badia Polesine, Rep.85344/14006, trascritto il 10.04.2007 ai nn.12323 rp. e 20845 rg. La Società Accadia Spa Verona ha comprato dalla **"omissis"** immobili in Castenedolo aventi destinazione commerciale, distinti al fg.1 part.IIa 416 subb.9-10-11, nonché la quota pari a 103,96/1000 delle aree comuni distinte in catasto terreni al fg.1 part.IIe 407 di Are 75.62, 416 di Are 58.85, e 418 di Ha 02.27.54.

In seguito è emerso che tra le dette parti comuni non dovevano essere comprese quelle distinte con la part.IIa 418, conseguentemente è stata trascritta la rettifica con formalità del 09.05.2008 ai nn.13202 rp. e 21619 rg. e con atto ricognitivo del 29.06.2009 a rogito del Dott. Brunelli Mario, Notaio in Brescia, Rep.73475/22044, trascritto il 02.07.2009 ai nn.16784 rp. E 27814 rg. la Società Accadia trasferisce la 418 alla **"omissis"**

Quota di proprietà

Intera 1/1
 Parte

Se trattasi di quote indicare i nominativi dei comproprietari

Usufrutto

No
 Si

Nuda proprietà

No
 Si

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 contrattoContratto di Locazione_
_Atto di repertorio Notaio Elena Terrenghi
Rep. n.27207 Racc. n.8548 del 18.12.2013**Nota:** Il canone di locazione del Locale Commerciale in oggetto, dalla dichiarazione del conduttore, risulta compreso nel canone di locazione complessivo che interessa attuali subalterni 10 e 11 ed è determinato da Contratto di Locazione stipulato tra "*omissis*" e SYNLAB ITALIA SRL €/anno _canone attuale 378.000,00/anno (parte sub.5 attuali sub.10 e e 11) Rata

trimestrale anticipata

 Durata in anni

9 anni e 6 mesi rinnovabile per ulteriori periodi di 9 anni (primo rinnovo e successivi)

 Decorrenza contratto

18.12.2013

 Scadenza contratto

18.06.2023

 Estremi registrazionen.38895 Serie 1T del 21.12.2013
Agenzia delle Entrate di Milano 1

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato

 Sì (vedi la nota sottostante) No se No perché (vedi la nota sottostante)**Nota:**Verifica della congruenza del canone di locazione per il mappale 465 sub.10 verrà eseguita insieme alla verifica del canone per il mappale 465 sub.11 e verrà esposta successivamente nella Relazione del LOTTO 2.2

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

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

Data verifica presso Agenzia Entrate _Copia del Contatto reperito da Custode Giudiziario

D_ ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE**Condizioni limitanti** Servitù Non sono presenti servitù Sono presenti servitù_ servizi nel sottosuolo _fosso irriguo da Titolo apparenti Vincoli No Sì se Sì quali

derivati da Atto di Convenzione Urbanistica del 15.06.19965 Repertorio 67399, Notaio Gerolamo Calini _registrato a Brescia il 29.06.1995 al n.5059 e trascritto il 07.07.1995 ai nn. 18450/13061

- Oneri
- No
 Si se Si quali
- Pesì
- No
 Si se Si quali
- Gravami
- No
 Si se Si quali

Dal esame della documentazione agli atti, dalla certificazione notarile, dal titolo di provenienza, dalle ispezioni ipotecarie e da quant'altro come sopra acquisito, si evince che sui beni immobili pignorati, sopra identificati gravano le seguenti formalità:

Iscrizioni

– Ipoteca volontaria iscritta in data 09 giugno 2010 ai nn.ri 06034/23807, nascente a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto notarile pubblico in data 07 giugno 2010 di cui al rogito del Notaio Brunelli Mario di Brescia repertorio n. 74067/22464 a favore di [REDACTED], contro “*omissis*”, importo capitale euro 8.000.000,00 ipoteca euro 16.000.000,00 durata 15 anni
Grava su terreno sul quale insistono le unità immobiliari pignorate oggetto della presente relazione, censito al fg.1 part.IIa 437 per la piena proprietà.

n.07396/42074 Annotamento del 12.10.2010 Erogazione parziale
n.01126/06136 Annotamento dell'11.02.2011 Erogazione parziale
n.07907/49475 Annotamento dell'01.12.2011 Erogazione parziale
n.03160/22578 Annotamento del 25.06.2012 Proroga durata del periodo di preammortamento
n.03161/22579 Annotamento del 25.06.2012 Erogazione parziale
n.03448/24255 Annotamento del 09.07.2012 Erogazione parziale
n.04421/31026 Annotamento del 31.08.2012 Erogazione parziale
n.06439/40347 Annotamento del 22.11.2012 Erogazione a saldo
n.04141/30709 Annotamento del 10.09.2013 Restrizione beni (non pertinenti)
n.00115/00646 Annotamento del 10.01.2014 Accordo per sospensione temporanea pagamento rate
n.01978/12489 Annotamento del 17.04.2014 Restrizione beni (non pertinenti)
n.01001/05096 Annotamento del 17.02.2015 Restrizione beni (non pertinenti)
n.01098/05613 Annotamento del 23.02.2015 Accordo per sospensione temporanea pagamento rate

– Ipoteca volontaria iscritta in data 18 dicembre 2012 ai nn.ri 07422/43492, nascente a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto notarile pubblico in data 14 dicembre 2012 di cui al rogito del Notaio Cuscito Leonardo di Gambara (BS) repertorio n. 382/227 a favore di [REDACTED] (domicilio eletto in Largo Porta Nuova n.2 Bergamo), contro “*omissis*”, importo capitale euro 1.450.000,00 ipoteca euro 2.900.000,00 durata 13 anni

Grava su terreno sul quale insistono le unità immobiliari pignorate oggetto della presente relazione, censito al fg.1 part.IIa 437 per la piena proprietà.

n.00846/04172 Annotamento del 04.02.2013 Erogazione parziale
n.01783/11713 Annotamento del 05.04.2013 Erogazione parziale
n.03901/29684 Annotamento del 30.08.2013 Erogazione a saldo
n.03902/29685 Annotamento del 30.08.2013 Frazionamento in quota:
Capitale € 450.000,00 Montante € 900.000,00
n.00116/00647 Annotamento del 10.01.2014 Accordo per sospensione temporanea pagamento rate
n.01979/12490 Annotamento del 17.04.2014 Restrizione beni (non pertinenti)
n.01102/05097 Annotamento del 17.02.2015 Restrizione beni (non pertinenti)
Comunicazione n.5592 del 14.09.2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 31.08.2016
Cancellazione parziale eseguita in data 04.10.2016 (non pertinente)

– Ipoteca giudiziale iscritta in data 15 aprile 2016 ai nn.ri 02379/14471, nascente da decreto ingiuntivo dell'11.04.2016 del Tribunale di Brescia, Rep.2348, per la complessiva somma di € 210.000,00 di cui € 160.676,54 capitale, a favore di [REDACTED] (domicilio non eletto), contro “*omissis*”, “*omissis*”, “*omissis*”

Grava su immobili pignorati oggetto della presente relazione per la piena proprietà.

altri beni omissis

n.06430/26977 Annotamento del 19.06.2017 Cessione dell'ipoteca a favore:

[REDACTED]
n.03601/16686 Annotamento del 12.04.2019 Restrizione beni (non pertinenti)
n.05277/25903 Annotamento del 10.06.2019 Restrizione beni (non pertinenti)

n.07734/49352 Annotamento del 20.10.2021 Restrizione beni (non pertinenti)

_ Ipoteca giudiziale iscritta in data 02 maggio 2016 ai nn.ri 02745/16498, nascente da decreto ingiuntivo del 26.04.2016 del Tribunale di Brescia, Rep. 2766 , per la complessiva somma di 300.000,00 di cui € 337.988,62 capitale (si confermano gli importi del montante e del capitale) a favore di [REDACTED] (domicilio eletto in Via XXV Aprile _ Brescia), contro "*omissis*"

Grava su immobili pignorati oggetto della presente relazione per la piena proprietà.

altri beni omissis

n.06721/27969 Annotamento del 23.06.2017 Cessione d'ipoteca a:

n.03602/16687 Annotamento del 12.04.2019 Restrizione beni (non pertinenti)

n.05278/25904 Annotamento del 10.06.2019 Restrizione beni (non pertinenti)

n.07735/49352 Annotamento del 20.10.2021 Restrizione beni (non pertinenti)

Trascrizioni

_ Pignoramento immobiliare trascritto in data 27 aprile 2021 ai nn. 12873/19507 nascente da Verbale Pignoramento Immobili notificato il 30.03.2021 dall'Ufficiale Giudiziario Unep Corte d'Appello di Brescia, repertorio n. 1806 a favore di [REDACTED] contro "*omissis*"

Grava su immobili pignorati oggetto della presente relazione per la piena proprietà.

Aggiornato al 21/08/2022

Sopra citate formalità saranno cancellate, a spese e cura della procedura, in sede di pronunciamento del decreto, da parte dal Giudice dell'Esecuzione, con il quale si trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato. Le imposte liquidate dall'Agenzia del territorio per la cancellazione delle ipoteche e del pignoramento sono a carico del procedimento, mentre sono a carico dell'aggiudicatario le spese e i compensi notarili per il trasferimento e per le cancellazioni.

VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Non si rileva l'esistenza dei vincoli particolari di tipo condominiale, se non quelli legati all'uso delle parti comuni. Attualmente, sull'immobile pignorato, non risultano gravanti le spese condominiali pregresse.

E_ REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Fabbricato costruito tra 31/10/1942 e 01/09/1967

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli autorizzativi esaminati

Licenza di Costruzione o Concessione Edilizia

Permesso di Costruire

Denuncia di Inizio Attività DIA

Segnalazione Certificata di Inizio Attività SCIA

Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata _CILA

Pratiche in sanatoria

Condono edilizio

Certificato Abitabilità

Presente

_Richiesta Certificato di Agibilità PE 73/2014
n.prot 8167

Assente

Motivo assenza

Indicare la documentazione visionata

_Permesso di Costruire n. prot 2976 del 04.06.2010

 _DIA PE 250 n. prot.0015957 del 05.09.2012
 _DIA 46/2012 n. prot.0020663 del 12.11.2012
 _DIA PE 256/2013 n.prot.0018892 del 03.10.2013
 _Richiesta Certificato di Agibilità PE 73/2014
 n.prot 8167
 _SCIA PE 48/2014 del n.prot 6350
 _SCIA PE 173/2015 n.prot .0018647

Fonte documentazione visionata

Uffici Tecnici Comunali

Data verifica urbanistica

10/09/2021 09/08/2022 12/08/2022

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

Vigente _Seconda Variante al Piano di Governo del Territorio approvata il 24.01.2019 rettificata con la rettifica n.6 approvata il 25.02.2021

Adottato

Convenzione Urbanistica

No
 Si se Si inserire gli estremi della Convenzione

_Convenzione Urbanistica del 15.06.1995 _atto Notaio Gerolamo Calini repertorio nn.67399/31987_trascritto a Brescia in data 07 .07.1995 ai nn. 18450/13061

Cessioni diritti edificatori

No
 Si se Si inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

No
 Si se Si quali

Vincoli ambientali

No
 Si se Si quali

Vincoli paesaggistici

No
 Si se Si quali

Vincoli/altro

_derivati da Convenzione Urbanistica

Vincoli amministrativi

_Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile
 ZR - Zona di rispetto PROGETTO (R=200m)

Altro

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento immobiliare, è di destinazione d'uso commerciale, e come tale risulta individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Castenedolo, Via Beato Lodovico Pavoni n.20 con il Sez. NCT - Foglio 1 - Particella 465 - Sub. 10.

La destinazione d'uso attuale (destinazione commerciale) è compatibile con le disposizioni del vigente strumento urbanistico.

L' unità immobiliare è identificata nel vigente Piano di Governo del Territorio (vedasi Piano delle Regole Tav. 8.1 Regime dei suoli-Territorio comunale_ Norme di attuazione tessuto produttivo) come appartenente alla Zona D2 Attività terziarie esistenti, consolidate normate dall'art. Art. 42 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) che prescrive:

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo, d) ristrutturazione edilizia, e) nuova costruzione - sub: 1, 2, 3, 4, 6, 7, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005. Sono ammessi interventi di f) ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di piano attuativo o S.U.A.P. Destinazione d'uso principale: attività commerciali; attività direzionali complementare: depositi e magazzini per il

commercio all'ingrosso, attività di autotrasporto, residenza dell'imprenditore e/o di custodia, artigianato di servizio, artigianato di servizio, attività ludico-ricreative e per il benessere della persona, attività private di servizio, non ammessa: tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività industriali e artigianali; residenza.

Nella Tav. 5.1_ Vincoli amministrativi dei Documenti di Piano, l'area edificabile su quale insiste l'edificio risulta parzialmente appartenente alle Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile ZR - Zona di rispetto PROGETTO (R=200m).

Nella Tav.6.1_Sintesi sensibilità paesaggistica_Documento di Piano, la zona risulta classificata con la Sensibilità paesaggistica molto bassa.

Nella Zonizzazione acustica del territorio comunale _Tav. 4.1 Zonizzazione acustica, l'area di interesse appartiene alla Classe IV _Aree ad intensa attività umana con i valori limite di immissione di 65dB(A) diurno e 55dB(A) notturno e i valori limite di emissione di 60dB(A) diurno e 50dB(A) notturno.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto arch. Stevan Tesic, iscritto all'Albo/Ordine OAPPC di Provincia di Brescia nr. 1748, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alle indagini e verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Castenedolo

DICHIARA

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

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

No, perché

Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in ca : euro 1.000,00.

Nota

Dalle verifiche e dalle indagini effettuate durante il sopralluogo e presso gli Uffici Comunali preposti si rilevano alcune difformità, relative allo spazio esterno del portico esclusivo del locale commerciale.

Consistono nella chiusura completa, superiore, del portico del locale eseguita in struttura leggera che copre le canalizzazioni degli impianti di condizionamento del locale ed è stata realizzata in piano orizzontale, corrispondente alla quota del pavimento del piano primo, inoltre lo spazio sopra portico è stato chiuso anche lateralmente, in alto, ma non a tutta altezza verso l'ingresso attuale della Synlab.

Gli oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione e l'aggiornamento della documentazione progettuale, da presentare presso gli Uffici Tecnici Comunali, sono riconducibili ai costi dell'onorario professionale e dei relativi oneri, sanzioni e spese per la presentazione in sanatoria di documentazione tecnico amministrativa richiesta, e possono essere stimati in via prudenziale in circa euro 1.000,00.

* La verifica urbanistica e edilizia del bene oggetto di stima si è limitata ad un controllo dei titoli abilitativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende accertamenti sul rispetto delle norme tecniche di costruzione vigenti e/o degli elaborati tecnici esecutivi conseguenti ai titoli abilitativi.

La verifica è stata effettuata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, che si assume come aggiornata e completa e come tale è stata utilizzata.

Rispondenza catastale

Immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Castenedolo
 Via Beato Lodovico Pavoni n.20

Negozi

Foglio 1	Sezione NCT	Particella 465	
Sub. 10	Categoria C/1	Piano T	Rendita € 880,56

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- Visura storica Catasto Fabbricati
- Visura per Immobile
- Scheda catastale
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Elenco immobili
- Estratto Mappa

- Tipo mappale
 Tipo Frazionamento

Data verifica catastale 08/08/2021 26/07/2022 07/08/2022

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto arch. Stevan Tesic, iscritto all'Albo/Ordine OAPPC di Provincia di Brescia nr. 1748, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

la parziale NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: vedi **Nota** sottostante

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: ca € 400,00.

Nota

Dal confronto dettagliato della descrizione e della identificazione del bene pignorato e delle pertinenze, risultanti dalle indagini catastali e dal sopralluogo, con i dati emergenti dalla documentazione art. 567 cpc, i dati risultanti dai titoli di provenienza del debitore e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, si evidenziano alcune difformità relative alla posizione e alla dimensione di alcune pareti divisorie del locale cucina e alla chiusura superiore e una chiusura laterale, bassa, del portico esclusivo del locale. La chiusura laterale risulta costituita da un pannello di rete metallica soprastante ad un parallelepipedo divisorio basso sito tra due pilastri esistenti.

Gli oneri a carico dell'aggiudicatario per l'aggiornamento della documentazione catastale a seguito della regolarizzazione urbanistico-edilizia, sono riconducibili ai costi e alle spese dell'onorario professionale per la presentazione dell'istanza di modifica presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia - Territorio _ Servizi Catastali e possono essere stimati in via prudenziale in circa euro 400,00.

F_ FORMAZIONE DEI LOTTI

Il bene immobile oggetto di pignoramento costituisce un unico lotto indivisibile.

G_ VALORE DEL BENE E I COSTI

BASI DEL VALORE

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

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

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

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

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

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

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie - (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

Lo svolgimento delle operazioni peritali è stato organizzato al fine di reperire ed elaborare tutti i dati attinenti all'individuazione dei beni immobili, la loro consistenza catastale, la loro collocazione, la destinazione d'uso e l'utilizzo.

Eseguite tutte le verifiche richieste per poter valutare l'immobile, oggetto della presente relazione, nella valutazione, alla luce di quanto sopra esposto, si è tenuto conto:

- _della zona urbanistica e del contesto in cui è inserito l'edificio nonché della sua vicinanza ai servizi primari e secondari;
- _delle superfici degli immobili, della loro posizione e della tipologia edilizia
- _dell'anno di costruzione e dello stato di conservazione e di manutenzione del fabbricato e dell'unità immobiliare internamente
- _della tipologia costrittiva, prestazione energetica e qualità delle finiture dell'edificio

Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

- Assenti
- Presenti

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

- Assenti
- Presenti

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use)

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

Sì

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

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

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

Metodo del confronto

- MCA con nr. 2 comparabili
- Sistema di Stima
- MCA + Sistema di Stima con nr. comparabili
- Sistema di ripartizione
- Analisi di regressione semplice con nr. dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. dati campione
- Altro Fonti indirette accreditate

PROBRIXIA Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia
rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia
Listino: Anno 2022

OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare
Quotazioni immobiliari
Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari
Interrogazione: Anno 2021 – Semestre 2

Finanziario

- Capitalizzazione diretta
- Capitalizzazione finanziaria
- Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

A seguito della ricerca fatta sul valore unitario medio degli edifici assimilabili all'immobile in oggetto posti in zone analoghe, i dati sono stati comparati con quanto rilevato nel listino del valore degli immobili pubblicato dalla Camera di Commercio della Provincia di Brescia verificando il tutto con i prezzi rilevati dall'OMI dell'Agenzia del Territorio di Brescia. Per il presente rapporto di valutazione finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive è stato utilizzato il **Sistema di ripartizione** come una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un'immobile in prezzi medi unitari riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono. In questo caso le caratteristiche superficiali

esauriscono in massima parte la formazione del prezzo. Il più probabile unitario valore di mercato è stato analizzato e definito secondo i dati disponibili presso le due fonti ufficiali di riferimento quali:

Agenzia Entrate _

OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia:

L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.).

Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee.

La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5.

Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI, infine, sono state raggruppate in fasce, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale).

Osservatorio del Mercato Immobiliare _ Quotazioni immobiliari

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla

Banca dati delle quotazioni immobiliari _ interrogazione: Anno 2021 – Semestre 2

Provincia: Brescia

Comune: Castenedolo

Fascia/zona: Periferica/Bettole, Capodimonte, Zona artigianale e industriale

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Stima _ OMI

Per un immobile commerciale in stato di conservazione "normale" valore al mq di SL (superficie lorda commerciale) varia da min € 950.00 a max € 1.200.00.

PROBRIXIA

Azienda speciale della Camera di Commercio_ Borsa Immobiliare di Brescia

Il Listino dei valori degli immobili di Brescia e provincia

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento al Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia, Listino anno 2022, valori relativi agli immobili assimilabili situati nella zona prossima all'area di interesse.

Il Listino dei valori immobiliari viene curato da Pro-Brixia, Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia. I Valori esposti sono a carattere indicativo. Il metodo di valutazione utilizzato per la determinazione dei citati valori è il procedimento per confronto diretto in base al quale si procede alla quantificazione del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni avvenute nel medesimo periodo di riferimento, relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo.

Pertanto _

Listino esprime prezzi degli immobili per tipologia, distinguendoli in residenziali e produttivi, le aree comprendono anche i prezzi agricoli.

Le quotazioni rilevate sono state verificate, comparate ed elaborate dal Comitato di Listino della Borsa immobiliare di Brescia, al fine di poter assicurare l'esposizione dei prezzi che più si avvicinano alla realtà media del mercato nel periodo di riferimento.

La valutazione di ciascuna tipologia immobiliare, considera tutti i parametri che caratterizzano il bene sotto il profilo quantitativo e qualitativo, oltre a coefficienti utili per la determinazione del più probabile valore di mercato. L'oscillazione min-max consente di contenere una quantità di dati variabili, in funzione delle specifiche dell'immobile e della sua tipologia. Per determinare il modo di giungere al risultato che si avvicina alla realtà presa in considerazione è opportuno e necessario individuare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione considerando una serie di fattori, quali:

_ubicazione e caratteristiche

_descrizione dell'unità o complesso immobiliare

PROBRIXIA

Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia

rilevati dalla **Borsa Immobiliare di Brescia**

Listino: Anno 2022

Comune : Brescia zona est
 Area: Buffalora
 Tipo immobile: Spazi Commerciali

Stima _ PROBRIXIA

Per un immobile commerciale il valore al mq di SL (superficie lorda commerciale) varia da min € 2.100,00 a max € 2.600,00.

RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Espletate le indagini di rito, svolte le opportune analisi, tenuto conto di tutte le caratteristiche dei beni immobili pignorati, lo stato di conservazione e l'attuale livello di manutenzione, considerate ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, le quote di proprietà, proporzionali e corrispondenti, delle parti dell'edificio definite beni comuni, considerate inoltre tutte le condizioni esposte ai punti B, C, D ed E della presente relazione, io sottoscritto, esperto per la stima, nella determinazione preliminare del più probabile valore di mercato, ritengo congrua l'attribuzione di un valore unitario al mq di SL (superficie lorda commerciale) pari a

€/mq 1.500,00 (millecinquecentoeuro/00)

CONCLUSIONE

Nella determinazione del "più probabile valore in libero mercato" _valore commerciale, gli immobili, oggetto di presente relazione, nella stima prudenziale sottosposta vengono così valutati:

Superficie commerciale	mq	69,50 circa
Valore unitario	€/mq	1.500,00
Calcolo del valore:	mq	69,50 x €/mq 1.500,00 = arrotondato € 104.500,00

Il valore in libero mercato € 104.500,00

DEDUZIONI

La determinazione del valore dell'immobile, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto è stata calcolata applicando le correzioni del valore commerciale dell'immobile, valore dell'immobile in libero mercato, detraendo le spese ed oneri rilevati, oltre a quelli già considerati nella determinazione del prezzo unitario al mq di superficie commerciale, e pertanto risulta:

Valore di mercato_ valore commerciale dell'immobile		<u>€ 104.500,00</u>
Detratto		
Domanda di regolarizzazione urbanistico- edilizia	€ 1.000,00	
Domanda di aggiornamento catastale	€ 400,00	
Valore dell'immobile in libero mercato_ arrotondato		<u>€ 103.000,00</u>

Pertanto il più probabile valore in libero mercato dell'immobile in oggetto, tenuto conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in via prudenziale è pari a € 103.000,00

IL VALORE DI VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore del mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore del mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata dettata dalla procedura esecutiva. Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato e vendita forzata) sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi.

- Incertezza del mercato immobiliare attuale
- Minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili venduti all'asta
- Possibili difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte
- Possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo
- Periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di aggiudicazione del bene, la data del decreto di trasferimento e la data della disponibilità dell'immobile
- Diversa modalità fiscale per l'acquisto degli immobili in libero mercato e all'asta

- Articolata procedura per l'alienazione degli immobili staggiti a mezzo d'asta pubblica

Considerato quanto sopraesposto, per qualche riguarda l'immobile in oggetto, si ritiene congruo stabilire in via prudenziale che il più probabile valore del mercato in condizioni di vendita forzata sia ridotto del 10%.

Calcolo del valore:

€ 103.000,00 x 0,90 = arrotondato € 93.000,00

Pertanto il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) dell'immobile in oggetto, nella stima prudenziale sopraesposta possa essere **€ 93.000,00**

Data rapporto valutazione: 26/08/2022

F.to
Arch. Stevan Tesic

H_ DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto, esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, arch. Stevan Tesic, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia, al nr 1748, 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

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

Data rapporto valutazione: 26/08/2022

F.to
Arch. Stevan Te

I_ ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

I_ ALLEGATI LOTTI 1-2.1-2.2

1. Ortofoto
2. Estratto mappa catastale
3. Estratti strumenti urbanistici
4. Copia titoli autorizzativi
5. Copia Relazione Notarile
6. Copia Atto di provenienza
7. Visura camerale storica
8. Copia Convenzione Urbanistica
9. Rilievo fotografico
10. Planimetrie

I_ ALLEGATI LOTTO 2.1

- 1L2.1 Rilievo fotografico
- 2L2.1 Planimetrie catastali
- 3L2.1 Visura storica catastale
- 4L2.1 Visura catastale per l'immobile
- 5L2.1 Planimetrie
- 6L2.1 Copia titoli autorizzativi
- 7L2.1 Copia Attestato di Certificazione Energetica

LOTTO 2.2 _ RELAZIONE**A_ VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC**

In data 27 luglio 2021, Il sottoscritto, ha provveduto a consultare i documenti dal Portale Servizi Telematici presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, verificandone la completezza ai sensi dell'art. 567 secondo comma del Codice di Procedura Civile e successivamente al conferimento dell'incarico, ha dato inizio alle operazioni peritali.

B_ IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Nel corso di svolgimento dell'incarico, in data 08 agosto 2022, in presenza del Custode Giudiziario e i del conduttore dei locali, l'esperto ha effettuato il sopralluogo dell'immobile pignorato.

A seguito della domanda di accesso agli atti inoltrata al Comune di Castenedolo in data 09 agosto 2021, l'esperto ha proceduto con le ispezioni e le verifiche della documentazione tecnico- amministrativa presso gli uffici comunali in data 10 settembre 2021, in data 09 agosto 2021 e in data 12 agosto 2022.

Effettuate, in data 08 agosto 2021, in data 26 luglio 2022 e in data 07 agosto 2022, le visure catastali attraverso la piattaforma dei servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate _l'Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio Servizi Catastali, e in data 21 agosto 2022 le ispezioni ipotecarie presso l'Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, ispezionato i luoghi, effettuato le verifiche necessarie e possibili, individuato la zona ove è ubicato l'immobile, il contesto, l'esposizione, la tipologia, lo stato di occupazione e di manutenzione, assunta ogni informazione utile a rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione, l'esperto incaricato compone il seguente Rapporto di valutazione dell'immobile pignorato, sintetizzando quanto segue.

DESCRIZIONE DEI BENI**CONTESTO**

L'immobile in oggetto fa parte della zona caratterizzata da attività commerciali - direzionali di media dimensione collocata nella parte nord ovest del Comune di Castenedolo, denominata località Betole, ottimamente collegata al sistema della viabilità, sia urbana che extraurbana.

L'aspetto dell'accessibilità diretta dalla strada provinciale SP 236 e di presenza dei vari servizi propri della zona, oramai storicamente consolidata, di insediamenti limitrofi simili, conferisce all'immobile una specifica ed elevata qualità posizionale. Inoltre l'organizzazione degli spazi di servizio dell'intero plesso commerciale - direzionale, adiacente al dorsale della viabilità principale, risulta particolarmente funzionale riguardo le modalità di accesso ai parcheggi pertinenziali e all'accesso esclusivo riservato alle vetture del Laboratorio Synlab, l'attuale conduttore dei locali.

La compresenza di vari aspetti funzionali presenti nel contesto immediato permettono un conseguente uso razionale ed efficace degli spazi, conformati specificatamente ad uso del Laboratorio. Questi spazi sono stati resi opportunamente autonomi tra di loro in termini di accesso e di utilizzo, sia da parte dell'utenza che da parte degli addetti al lavoro.

PREMESSA

La presente premessa si rende necessaria a titolo di chiarimento del principio distributivo e funzionale dell'immobile attualmente in gestione di Laboratorio Synlab, in funzione alla determinazione delle parti dell'edificio oggetto dell'esecuzione in oggetto.

I tre piani dell'edificio interamente occupati dalla Synlab sono distribuiti da un blocco scala con due ascensori per il quale l'ingresso principale avviene al piano terra ubicato lungo il fronte principale, attraverso il corridoio situato tra Syncaffè e blocco accettazione e laboratori di prelievo.

Va precisato che la porzione del corridoio e del blocco accettazione e laboratori non risulta interessata dalla presente procedura, mentre il blocco Syncaffè invece sì.

Originariamente e prima delle varie trasformazioni successive l'attuale spazio occupato da Syncaffè era destinato all'ingresso principale al blocco scala esclusivo, in attuale uso della Synlab, quindi questo spazio era necessario per il funzionamento dell'intero principio distributivo dei vari piani.

L'attuale soluzione che vede coinvolta l'altra unità immobiliare, non oggetto dell'esecuzione, nello schema funzionale del Laboratorio si rende indispensabile. Per questo motivo nella fase di formulazione e di raggruppamento dei Lotti di vendita, è da tenere presente la necessità del futuro abbinamento del L 2.1 - Lotto Syncaffè al L 2.2 - Lotto Synlab.

Questo affinché i spazi principali ai vari piani possano essere dotati di un accesso autonomo diretto dal piano terra.

Pertanto unendo i due Lotti, L 2.1 - Lotto Syncaffè al L 2.2 - Lotto Synlab in fase di vendita, lo schema organizzativo delle due parti pignorate dell'immobile, che vede ripristinata la funzione dell'accesso attraverso l'attuale blocco Syncaffè, si potrebbe considerare pienamente funzionale.

UNITA' IMMOBILIARE

UTILIZZO E MANUTENZIONE

L'edificio è strutturato su quattro piani complessivi di cui uno interrato, oltre al piano copertura destinato al sistema impianti. I piani sono collegati tra loro da un blocco centrale, costituito da scala e da due ascensori e da un montacarichi.

I piani, terra in maniera minima, e altri, interrato, primo e secondo sono interamente occupati da laboratori Synlab in seguente modo.

Piano interrato contiene il blocco dei magazzini - depositi, locali tecnico-impiantistici e il blocco autorimessa pertinenziale. Piano terra è interessato marginalmente e in minore misura rispetto ad altri piani, se non per la presenza del principale ingresso pedonale alla struttura e del blocco accettazione e laboratori di prelievo.

Piani primo e secondo contengono prevalentemente i laboratori con altri spazi a loro servizio, uffici, depositi, celle frigo, spogliatoi e servizi igienici. Il piano copertura è interamente occupato dai sistemi degli impianti di condizionamento e di ventilazione meccanica dell'intero edificio. Al piano interrato e al parcheggio scoperto posto al piano primo si accede attraverso i due diverse rampe carrabili esterne di proprietà e uso esclusivo.

Il sistema di uscite di sicurezza che vede interessati tutti i piani dell'immobile è risolto mediante tre scale esterne, aperte, disposte sui vari lati dell'edificio. Gli aspetti principali, organizzativo, distributivo e costruttivo del fabbricato, dimostrano una coerenza funzionale di alta qualità. Il sistema distributivo degli spazi interni, di laboratori soprattutto, e di due tipi, uno spazio aperto a pianta libera e altro di tipo cellulare di stanze singole distribuite da corridoi, il secondo risponde maggiormente alla distribuzione degli spazi per gli uffici. Le altezze interne dei piani sono variabili, al piano terra sono m 3,0, al piano primo m 3,00 mentre al piano secondo ci sono i spazi che presentano le diverse altezze, i spazi principali di m 2,70 e m 3,00, mentre i corridoi distributivi sono m 2,40. L'illuminazione naturale è di ottimo livello e l'illuminazione artificiale è disposta a controsoffitto con utilizzo diffuso degli apparecchi illuminanti ad incasso. L'edificio si presenta complessivamente con un livello alto di manutenzione generale, in tutti i spazi sia quelli principali che altri di servizio.

STRUTTURA E FINITURE

La struttura prefabbricata in CA e costituita da pilastri di sezione quadrata o rettangolare con capitelli-mensole laterali, pluviali incorporati e travi di varie sezioni, comprese le laterali sagomate per contenimento dei canali di gronda.

La struttura di tamponamento esterno dello scheletro portante è realizzato in pannelli prefabbricati in CLS e in diverse parti della facciate sono stati aggiunti i rivestimenti in lamiera microforata. Inoltre in alcune porzioni delle facciate, di fronte alle finestre a nastro, sono stati realizzati i sistemi di oscuramento continuo con i frangisole in ferro a lamelle fisse orizzontali. Le parti trasparenti delle facciate sono stati realizzati con ampi sistemi di serramenti in alluminio, a tutta altezza del piano che assumono la forma di una facciata continua.

La ripartizione dei serramenti delle facciate vetrate comprende le parti fisse in basso a le diverse parti apribili a modo vasistas in alto e presentano la parte preponderante del involucro esterno insieme alle parti rivestite in lamiera microforata. Maggior parte delle pareti vetrate sono dotate internamente da sistemi di tendaggi di tessuto tecnico microforato, a rullo, per questione dell'ombreggiamento degli spazi interni.

I serramenti interni, le porte e i sistemi di pareti mobili sono realizzati in alluminio con parti di tamponamenti in pannelli di laminato. Le ripartizioni divisorie e le contro pareti interne di tamponamento delle pareti perimetrali esterne sono in cartongesso, come anche i controsoffitti ribassati contenenti i sistemi di illuminazione e di condizionamento dell'aria.

Le murature di tamponamento REI delle varie strutture divisorie, fisse, compreso il vano scala principale sono realizzati in blocchi cavi di conglomerato cementizio. La qualità delle finiture rapportata alla destinazione di uso degli spazi presenta un livello alto caratterizzato anche da un alto livello di conservazione e di manutenzione dell'edificio e dei suoi spazi pertinenziali. Le pavimentazioni e rivestimenti interni nei piani primo e secondo sono realizzate con utilizzo delle piastrelle smaltate di vari formati, mentre il pavimento al piano interrato è di tipo industriale in cls.

Il riscaldamento e il raffrescamento degli spazi del Laboratorio avviene mediante i venticontettori installati prevalentemente a soffitto e alimentati da pompe di calore situate sulla copertura dell'edificio. La termoregolazione degli ambienti è effettuata mediante utilizzo dei termostati ambientali che regolano il funzionamento dei vari venticontettori. La ventilazione meccanica degli spazi avviene mediante l'utilizzo dei dispositivi singoli posizionati sulla copertura del secondo piano dell'edificio. Il sistema di canalizzazioni, nel suo passaggio da interno a esterno risulta prevalentemente concentrato nella zona dell'atrio centrale posto al secondo piano pertanto non è visibile dall'esterno. Sono invece visibili alcuni tratti delle canalizzazioni sulla facciata sud est nel tratto di salita dal piano secondo al piano della copertura.

L'alimentazione dell'edificio in media tensione avviene con consegna dell'energia elettrica entro la cabina elettrica dedicata, posta sul suolo pubblico, adiacente al confine sud est della proprietà.

Dalla documentazione in possesso e dal rilievo eseguito, l'unità immobiliare descritta risulta avere le seguenti superfici lorde:

<u>Locali Direzionali Uffici</u>	mq 4.498,00 circa
<u>Area esterna esclusiva PT</u>	mq 1.025,50 circa
<u>Portico esclusivo P1°</u>	mq 109,50 circa
<u>Parcheqgio scoperto esclusivo P1°</u>	mq 885,00 circa
<u>Patio esclusivo P2°</u>	mq 171,50 circa

<u>Terrazzo esclusivo P2°</u>	mq	598,00 circa
<u>Locali accessori ausiliari PINT</u>	mq	2.015,00 circa
<u>Autorimessa _parcheggio esclusivo PINT</u>	mq	1.870,00 circa

A detta unità immobiliare ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, competono le quote di proprietà, proporzionali e corrispondenti, delle parti dell'edificio definite beni comuni.

Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune Castenedolo
- Frazione
- Località
- Quartiere
- Via/Piazza Via Beato Lodovico Pavoni
- Civico n. 20

Zona

- Urbana
- Centrale
 Semicentrale
 Periferica
- Extraurbana
- Agricolo
 Industriale
 Commerciale – Direzionale
 Artigianale
 Residenziale

Mappa geografica

VEDI ALLEGATO nr. 1 Ortofoto

Destinazione urbanistica dell'immobile

- Residenziale
 Commerciale – Direzionale
 Turistico-ricettivo
 Industriale
 Artigianale
 Terziario
 Sportiva
 Agricolo

Tipologia immobiliare

- Terreno
 Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione

- nuovo
 ristrutturato
 seminuovo
 usato
 rudere

Indicare se l'immobile è

- indipendente
 in fabbricato

Tipologia edilizia dei fabbricati

- Fabbricato storico
 Fabbricato singolo

-
- Tipologia edilizia unità immobiliari
 - Fabbricato in linea
 - Fabbricato rurale
 - Fabbricato a schiera
 - Fabbricato bifamiliare
 - Fabbricato tipico
 - Fabbricato a corte aperta

 - Tipologia edilizia unità immobiliari
 - appartamento
 - appartamento attico
 - appartamento (loft)
 - villa
 - villino
 - villetta bifamiliare
 - autorimessa (garage box)
 - posto auto coperto (fabbricato)
 - posto auto coperto (tettoia)
 - posto auto scoperto
 - cantina e lavanderia
 - altro_Unità Commerciale – Direzionale

 - Caratteristiche generali dell'immobile** Descrizione sintetica

 - Struttura in elevazione : struttura in CA prefabbricata
 - Solai : struttura in CA prefabbricata
 - Copertura : quadrotti in cemento/guaina ardesiata
 - Murature perimetrali : tamponamenti in pannelli prefabbricati In CLS
 - Coibentazioni/isolamenti : presenti
 - Divisori tra unità : cartongesso
 - Infissi esterni : in alluminio e vetro
 - Infissi interni : in alluminio / legno
 - Pavimenti e rivestimenti : gres / ceramica /pavimento industriale in CLS
 - Impianto riscaldamento : autonomo_pompa di calore
 - Impianto sanitario : presente
 - Impianto gas : presente
 - Impianto elettrico : presente
 - Impianto climatizzazione : presente
 - Altri impianti : ventilazione meccanica
 - Allaccio fognatura : presente
 - Fonti rinnovabili : assente
 - Finiture esterne : pannelli prefabbricati In CLS / lamiera microforata

 - Dimensione**
 - Piccola
 - Media
 - Grande

 - Caratteri domanda e offerta**
 - Lato acquirente
 - Privato
-

Società
 Cooperativa
 Ente

Lato venditore

Privato
 Società
 Cooperativa
 Ente

Forma di mercato

Concorrenza monopolistica
 Concorrenza monopolistica ristretta
 Oligopolio
 Monopolio
 Monopolio bilaterale

Filtering

Assente
 Up
 Down

Fase del mercato immobiliare

Recupero_ lieve
 Espansione
 Contrazione
 Recessione

DATO IMMOBILIARE

Identificazione catastale

Comune Censuario

Tipologia Catasto

Identificativo

Castenedolo

Terreni
 Fabbricati

Locali Direzionali Uffici

<input checked="" type="checkbox"/> Sezione	NCT
<input checked="" type="checkbox"/> Foglio	1
<input checked="" type="checkbox"/> Particella	465
<input checked="" type="checkbox"/> Subalterno	11

Confini

Indicare i confini catastali

Locali Direzionali Uffici

<input checked="" type="checkbox"/> Nord	prospetto su via Beato Ludovico Pavoni
<input checked="" type="checkbox"/> Est	prospetto su via Guglielmo Oberdan
<input checked="" type="checkbox"/> Sud	prospetto su via Beato Ludovico Pavoni interna
<input checked="" type="checkbox"/> Ovest	prospetto su parcheggio esclusivo

Consistenza

Rilievo

Diretto in loco

Desunto graficamente da:

Interno ed esterno
 Solo esterno

Collaboratore

Planimetria catastale
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo

08/08/2022

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale m² 4.498,00 100 % m2 4.498,00

Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile	Superficie indicizzata arrotondata
<input type="checkbox"/> Balcone	m ² -----,---	-- %	
<input checked="" type="checkbox"/> Terrazzo esclusivo P2°	m ² 598,00	10%	m2 60,00
<input type="checkbox"/> Veranda	m ² -----,---	-- %	
<input type="checkbox"/> Soffitta	m ² -----,---	-- %	
<input type="checkbox"/> Mansarda	m ² -----,---	-- %	
<input type="checkbox"/> Soppalco	m ² -----,---	-- %	
<input type="checkbox"/> Loggiato/terrazzo	m ² -----,---	-- %	
<input type="checkbox"/> Taverna	m ² -----,---	-- %	
<input type="checkbox"/> Cantina	m ² -----,---	-- %	
<input type="checkbox"/> Sgombero	m ² -----,---	-- %	
<input checked="" type="checkbox"/> Portico esclusivo P1°	m ² 109,50	35%	m2 38,50
<input type="checkbox"/> Ripostiglio esterno	m ² 885,00	25%	m2 221,50
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m ² -----,---	-- %	
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto	m ² -----,---	-- %	
<input checked="" type="checkbox"/> Autorimessa _parcheggio esclusivo PINT	m ² 1.870,00	50%	m2 1.007,50
<input checked="" type="checkbox"/> Locali accessori ausiliari PINT	m ² 2.015,00	50%	m2 935,00
<input checked="" type="checkbox"/> Parcheggio scoperto esclusivo P1°	m ² -----,---	-- %	
<input checked="" type="checkbox"/> Area esterna esclusiva PT	m ² 1.025,50	10%	m2 102,50
<input checked="" type="checkbox"/> Patio esclusivo P2°	m ² 171,50	10%	m2 17,50
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m ² -----,---	-- %	
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m ² -----,---	-- %	
<input type="checkbox"/> Altro	m ² -----,---	-- %	

Superficie commerciale

m2 6.880,50 circa

Caratteristiche qualitative

Considerato l'ubicazione dell'immobile in oggetto, l'esposizione, un'ottima visibilità e accessibilità, le sue consistenze dimensionali, le caratteristiche funzionali, distributive, costruttive, di finitura, di dotazione impiantistica, e lo stato attuale di manutenzione le caratteristiche qualitative risultano di valore medio alto.

Caratteristiche dell'immobile oggetto della valutazione

- Livello del piano piano terra/piano primo/piano secondo/piano interrato
- Ascensore Presente: Vetustà dell'ascensore_originario
 Assente
- Numero dei servizi 1 blocco servizi PINT
3 blocchi servizi P1°
3 blocchi servizi P2°
- Wc
 Lavabo
 Bidet
 Doccia
 Doccia con idromassaggio
 Vasca
 Vasca con doccia
 Vasca con idromassaggio
 Scaldabagno elettrico
 Vetustà del bagno (anni) _ originario

Impianti in dotazione

- Riscaldamento Presente : Vetustà (anni) _ originario
 Assente

Se presente indica la tipologia

- Centralizzato
 Autonomo

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

- Elementi radianti
 - radiatori
 - pavimento/soffitto
 - aria
 - altro

- Condizionamento
 - Presente : Vetustà (anni) _ originario
 - Assente
 - Se presente indicare se
 - totale
 - parziale : Vetustà (anni)

- Solare termico/produzione acqua calda
 - Presente : Vetustà (anni)
 - Assente

- Elettrico
 - Presente : Vetustà (anni) _ originario
 - Assente

- Idraulico
 - Presente : Vetustà (anni) _ originario
 - Assente

- Antifurto
 - Presente : Vetustà (anni) _ originario
 - Assente

- Pannelli solari / fotovoltaico
 - Presente : Vetustà (anni)
 - Assente

- Impianto geotermico
 - Presente : Vetustà (anni)
 - Assente

- Domotica
 - Presente : Vetustà (anni)
 - Assente

- Manutenzione fabbricato**
 - Minima
 - Media
 - Massima

- Manutenzione unità immobiliare**
 - Minima
 - Media
 - Massima

- Classe energetica**
 - Classe desunta dall'ACE
 - A+
 - A
 - B
 - C
 - D
 - E
 - F

- G
- Non desumibile
 Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento
- Inquinamento**
- Atmosferico Assente
 Presente
- Acustico Assente
 Presente
- Elettromagnetico Assente
 Presente
- Ambientale Assente
 Presente
- Esposizione prevalente dell'immobile**
- Minima
 Media
 Massima
- Luminosità dell'immobile**
- Minima
 Media
 Massima
- Panoramicità dell'immobile**
- Minima
 Media
 Massima
- Funzionalità dell'immobile**
- Minima
 Media
 Massima
- Finiture dell'immobile**
- Minime
 Medie
 Massime
- Altro**

B.1 _IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Dalla documentazione esaminata di cui all'art. 567 secondo comma cpc, Certificato Notarile ventennale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatta in data 28 aprile 2021 a firma del dott. Elio Bergamo, Notaio in Roma segue:

Attualmente i beni immobili oggetto di pignoramento risultano intestati a:

“omissis”

per 1/1 di piena proprietà

CONFORMITA' ALLO STATO DI FATTOCONFORMITA' URBANISTICA

Dalle verifiche e dalle indagini effettuate durante il sopralluogo e presso gli Uffici Comunali preposti si rilevano alcune limitate difformità relative all'esistenza, posizione e dimensione delle pareti divisorie interne disposte ai vari piani.

La sistemazione dell'autorimessa intesa in quanto disegno dei parcheggi delle auto come rappresentata negli ultimi titoli autorizzativi risulta diversa da come rilevabile dallo stato dei luoghi. Inoltre dai titoli autorizzativi consultati non risulta completamente deducibile e riscontrabile il calcolo delle pertinenze destinate a parcheggio, ovvero lo schema della dimostrazione parametri parcheggio privato situato al piano interrato (unitamente al piano primo) L.24.03.1989. n122 comma 2. Pertanto si ritiene necessaria una ricognizione generale delle consistenze dimensionali e materiali, interne dell'edificio, attraverso un rilievo complessivo ai fini di una regolarizzazione della conformità edilizio urbanistica. Gli oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione e l'aggiornamento della documentazione progettuale, da presentare presso gli Uffici Tecnici Comunali, sono riconducibili ai costi dell'onorario professionale e dei relativi oneri, sanzioni e spese per la presentazione in sanatoria di documentazione tecnico amministrativa richiesta, e possono essere stimati in via prudenziale in circa euro 5.000,00.

Nota

La verifica urbanistica e edilizia del bene oggetto di stima si è limitata ad un controllo dei titoli abilitativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende accertamenti sul rispetto delle norme tecniche di costruzione vigenti e/o degli elaborati tecnici esecutivi conseguenti ai titoli abilitativi.

La verifica è stata effettuata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, che si assume come aggiornata e completa e come tale è stata utilizzata.

CONFORMITA' CATASTALE

Dal confronto dettagliato della descrizione e della identificazione del bene pignorato e delle pertinenze, risultanti dalle indagini catastali e dal sopralluogo, con i dati emergenti dalla documentazione art. 567 cpc, i dati risultanti dai titoli di provenienza del debitore e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, si evidenziano alcune difformità relative all'esistenza, posizione e dimensione di varie pareti divisorie interne nei vari piani.

Gli oneri a carico dell'aggiudicatario per l'aggiornamento della documentazione catastale a seguito della regolarizzazione urbanistico-edilizia, sono riconducibili ai costi e alle spese dell'onorario professionale per la presentazione dell'istanza di modifica presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia – Territorio _ Servizi Catastali e possono essere stimati in via prudenziale in circa euro 2.000,00.

C_ Stato di possesso

Alla data del sopralluogo, eseguito il 08 agosto 2022 l'immobile pignorato risulta occupato dalla società Synlab Italia SRL.

Inquadramento della titolarità

Società	"omissis"
C.F	
In qualità di	Proprietario per 1/1 di piena proprietà
Sede legale	

Titolo di provenienza

- Tipo di Atto	Atto di conferimento in società
- Notaio	Dott. Gerolamo Calini
- Data Atto	27/05/1996
- Repertorio	71714
- Raccolta	32608
- Estremi Trascrizione	nn. 16226/10452 del 29/05/1996

Si precisa:

che con atto di compravendita del 16.03.2007 a rogito del Dott. Wurzer Alessandro, Notaio in Badia Polesine, Rep.85344/14006, trascritto il 10.04.2007 ai nn.12323 rp. e 20845 rg. La Società Accadia Spa Verona ha comprato dalla **"omissis"** immobili in Castenedolo aventi destinazione commerciale, distinti al fg.1 part.IIa 416 subb.9-10-11, nonché la quota pari a 103,96/1000 delle aree comuni distinte in catasto terreni al fg.1 part.IIe 407 di Are 75.62, 416 di Are 58.85, e 418 di Ha 02.27.54.

In seguito è emerso che tra le dette parti comuni non dovevano essere comprese quelle distinte con la part.IIa 418, conseguentemente è stata trascritta la rettifica con formalità del 09.05.2008 ai nn.13202 rp. e 21619 rg. e con atto ricognitivo del 29.06.2009 a rogito del Dott. Brunelli Mario, Notaio in Brescia, Rep.73475/22044, trascritto il 02.07.2009 ai nn.16784 rp. E 27814 rg. la Società Accadia trasferisce la 418 alla **"omissis"**.

Quota di proprietà

Intera 1/1

Parte

Se trattasi di quote indicare i nominativi dei comproprietari

Usufrutto
 No
 Si

Nuda proprietà
 No
 Si

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

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

Tipo di contratto Contratto di Locazione_
 _Atto di repertorio Notaio Elena Terrenghi
 Rep. n.27207 Racc. n.8548 del 18.12.2013

€/anno canone attuale 378.000,00/anno (parte sub.5 attuali sub.10 e 11)

Rata trimestrale anticipata

Durata in anni 9 anni e 6 mesi rinnovabile per ulteriori periodi di 9 anni (primo rinnovo e successivi)

Decorrenza contratto 18.12.2013

Scadenza contratto 18.06.2023

Estremi registrazione n.38895 Serie 1T del 21.12.2013
 Agenzia delle Entrate di Milano 1

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato

Si (vedi la nota sottostante)
 No se No perché (vedi la nota sottostante)

***Nota**

Verifica della congruenza del canone di locazione

Calcolo canone di locazione valore del canone di mercato

I valori sottoesposti e i valori medi dei canoni d'affitto degli immobili commerciali attualmente proposti in zona, sono stati presi in esame come utili riferimenti non vincolanti.

Per la determinazione del valore del canone di affitto, si è fatto riferimento all'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare _ Quotazioni immobiliari

Banca dati delle quotazioni immobiliari _ interrogazione: Anno 2021 – Semestre 2

Provincia: Brescia

Comune: Castenedolo

Fascia/zona: Periferica/Bettole, Capodimonte, Zona artigianale e industriale

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Per un'immobile appartenente alla categoria "uffici" con stato di conservazione "normale" valore di locazione in euro al mq di Superficie Netta per mese, varia da min 4,10€ a max 5,40€.

Considerando tutte le caratteristiche dell'immobile, dimensione, disposizione, ubicazione e suo attuale stato di conservazione e di manutenzione, si ritiene congrua l'attribuzione del valore del canone di locazione di 4,75 €/mq SN per mese.

Lotto 2.1 sez.NCT fg.1 part.465 sub.10

Negozio

Superficie Netta mq 52,70 ca

Portico esclusivo mq 27,70 ca (indice mercantile 35%)

Superficie Netta indicizzata mq 9,70 caTotale Superficie Netta mq 62,40 ca**Lotto 2.2 sez.NCT fg.1 part.465 sub.11**

Locali Direzionali_Uffici

Superficie Netta mq 4.173,00 ca

Area esterna esclusiva PT mq 1.025,50 ca (indice mercantile 10%)

Superficie Netta indicizzata mq 102,50 ca

Portico esclusivo P1° mq 103,00 ca (indice mercantile 35%)

Superficie Netta indicizzata mq 36,00 ca

Parcheggio scoperto esclusivo P1° mq 867,50 ca (indice mercantile 25%)

Superficie Netta indicizzata mq 217,00 ca

Patio esclusivo P2° mq 171,50 ca (indice mercantile 10%)

Superficie Netta indicizzata mq 17,50 ca

Terrazzo esclusivo P2° mq 583,50 ca (indice mercantile 10%)

Superficie Netta indicizzata mq 58,50 ca

Locali accessori ausiliari PINT mq 1.919,00 ca (indice mercantile 50%)

Superficie Netta indicizzata mq 959,50 ca

Autorimessa _parcheggio esclusivo PINT mq 1.808,00 ca (indice mercantile 50%)

Superficie Netta indicizzata mq 904,00 caTotale Superficie Netta mq 6.468,00 caTotale Superficie Netta LOTTO 2.1 e LOTTO 2.2 mq 6.530,40 ca

Canone di locazione mq 6.530,40 x €/mq 4,75 = arrotondato € 31.000,00 per mese

Verifica canone Contratto di Locazione

Canone annuo 378.000,00 €/anno

Canone mensile 31.500,00€/mese

Canone di locazione risultante dal Contratto di Locazione risulta congruo rispetto al valore del canone di mercato.

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

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

Data verifica presso Agenzia Entrate _Copia del Contatto reperito da Custode Giudiziario

D_ ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE**Condizioni limitanti** Servitù

- Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù_ servizi nel sottosuolo _fosso irriguo

- da Titolo
 apparenti

 Vincoli

- No
 Si se Si quali
 derivati da Atto di Convenzione Urbanistica del 15.06.1996 Repertorio 67399,
 Notaio Gerolamo Calini _registrato a Brescia il 29.06.1995 al n.5059 e trascritto
 il 07.07.1995 ai nn. 18450/13061

 Oneri

- No
 Si se Si quali

 Pesì

- No
 Si se Si quali

 Gravami

- No
 Si se Si quali

Dal esame della documentazione agli atti, dalla certificazione notarile, dal titolo di provenienza, dalle ispezioni ipotecarie e da quant'altro come sopra acquisito, si evince che sui beni immobili pignorati, sopra identificati gravano le seguenti formalità:

Iscrizioni

_ Ipoteca volontaria iscritta in data 09 giugno 2010 ai nn.ri 06034/23807, nascente a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto notarile pubblico in data 07 giugno 2010 di cui al rogito del Notaio Brunelli Mario di Brescia repertorio n. 74067/22464 a favore di [REDACTED] contro "*omissis*",

importo capitale euro 8.000.000,00 ipoteca euro 16.000.000,00 durata 15 anni

Grava su terreno sul quale insistono le unità immobiliari pignorate oggetto della presente relazione, censito al fg.1 part.IIa 437 per la piena proprietà.

- n.07396/42074 Annotamento del 12.10.2010 Erogazione parziale
 n.01126/06136 Annotamento dell'11.02.2011 Erogazione parziale
 n.07907/49475 Annotamento dell'01.12.2011 Erogazione parziale
 n.03160/22578 Annotamento del 25.06.2012 Proroga durata del periodo di preammortamento
 n.03161/22579 Annotamento del 25.06.2012 Erogazione parziale
 n.03448/24255 Annotamento del 09.07.2012 Erogazione parziale
 n.04421/31026 Annotamento del 31.08.2012 Erogazione parziale
 n.06439/40347 Annotamento del 22.11.2012 Erogazione a saldo
 n.04141/30709 Annotamento del 10.09.2013 Restrizione beni (non pertinenti)
 n.00115/00646 Annotamento del 10.01.2014 Accordo per sospensione temporanea pagamento rate
 n.01978/12489 Annotamento del 17.04.2014 Restrizione beni (non pertinenti)
 n.01001/05096 Annotamento del 17.02.2015 Restrizione beni (non pertinenti)
 n.01098/05613 Annotamento del 23.02.2015 Accordo per sospensione temporanea pagamento rate

_ Ipoteca volontaria iscritta in data 18 dicembre 2012 ai nn.ri 07422/43492 , nascente a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto notarile pubblico in data 14 dicembre 2012 di cui al rogito del Notaio Cuscito Leonardo di Gambara (BS) repertorio n. 382/227 a favore di [REDACTED] (domicilio eletto in Largo Porta Nuova n.2 Bergamo), contro "*omissis*", importo capitale euro 1.450.000,00 ipoteca euro 2.900.000,00 durata 13 anni

Grava su terreno sul quale insistono le unità immobiliari pignorate oggetto della presente relazione, censito al fg.1 part.IIa 437 per la piena proprietà.

- n.00846/04172 Annotamento del 04.02.2013 Erogazione parziale
 n.01783/11713 Annotamento del 05.04.2013 Erogazione parziale

n.03901/29684 Annotamento del 30.08.2013 Erogazione a saldo
n.03902/29685 Annotamento del 30.08.2013 Frazionamento in quota:
Capitale € 450.000,00 Montante € 900.000,00
n.00116/00647 Annotamento del 10.01.2014 Accordo per sospensione temporanea pagamento rate
n.01979/12490 Annotamento del 17.04.2014 Restrizione beni (non pertinenti)
n.01102/05097 Annotamento del 17.02.2015 Restrizione beni (non pertinenti)
Comunicazione n.5592 del 14.09.2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 31.08.2016
Cancellazione parziale eseguita in data 04.10.2016 (non pertinente)

– Ipoteca giudiziale iscritta in data 15 aprile 2016 ai nn.ri 02379/14471, nascente da decreto ingiuntivo dell'11.04.2016 del Tribunale di Brescia, Rep.2348, per la complessiva somma di € 210.000,00 di cui € 160.676,54 capitale, a favore di [redacted] (domicilio non eletto), contro "omissis", "omissis", "omissis"

Grava su immobili pignorati oggetto della presente relazione per la piena proprietà.

altri beni omissis

n.06430/26977 Annotamento del 19.06.2017 Cessione dell'ipoteca a favore: [redacted]

n.03601/16686 Annotamento del 12.04.2019 Restrizione beni (non pertinenti)
n.05277/25903 Annotamento del 10.06.2019 Restrizione beni (non pertinenti)
n.07734/49352 Annotamento del 20.10.2021 Restrizione beni (non pertinenti)

– Ipoteca giudiziale iscritta in data 02 maggio 2016 ai nn.ri 02745/16498, nascente da decreto ingiuntivo del 26.04.2016 del Tribunale di Brescia, Rep. 2766, per la complessiva somma di 300.000,00 di cui € 337.988,62 capitale (si confermano gli importi del montante e del capitale) a favore di [redacted] (domicilio eletto in Via XXV Aprile - Brescia), contro "omissis"

Grava su immobili pignorati oggetto della presente relazione per la piena proprietà.

altri beni omissis

n.06721/27969 Annotamento del 23.06.2017 Cessione d'ipoteca a: [redacted]

n.03602/16687 Annotamento del 12.04.2019 Restrizione beni (non pertinenti)
n.05278/25904 Annotamento del 10.06.2019 Restrizione beni (non pertinenti)
n.07735/49352 Annotamento del 20.10.2021 Restrizione beni (non pertinenti)

Trascrizioni

– Pignoramento immobiliare trascritto in data 27 aprile 2021 ai nn. 12873/19507 nascente da Verbale Pignoramento Immobili notificato il 30.03.2021 dall'Ufficiale Giudiziario Unep Corte d'Appello di Brescia, repertorio n. 1806 a favore di [redacted], contro "omissis"

Grava su immobili pignorati oggetto della presente relazione per la piena proprietà.

Aggiornato al 21/08/2022

Sopra citate formalità saranno cancellate, a spese e cura della procedura, in sede di pronunciamento del decreto, da parte dal Giudice dell'Esecuzione, con il quale si trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato. Le imposte liquidate dall'Agenzia del territorio per la cancellazione delle ipoteche e del pignoramento sono a carico del procedimento, mentre sono a carico dell'aggiudicatario le spese e i compensi notarili per il trasferimento e per le cancellazioni.

VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Non si rileva l'esistenza dei vincoli particolari di tipo condominiale, se non quelli legati all'uso delle parti comuni. Attualmente, sull'immobile pignorato, non risultano gravanti le spese condominiali pregresse.

E_ REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

- Fabbricato costruito tra 31/10/1942 e 01/09/1967
- Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza di Costruzione o Concessione Edilizia
 Permesso di Costruire
 Denuncia di Inizio Attività DIA
 Segnalazione Certificata di Inizio Attività SCIA
 Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata _CILA
 Pratiche in sanatoria
 Condonio edilizio
 Certificato Abitabilità

Presente

_Richiesta Certificato di Agibilità PE 73/2014
n.prot 8167

- Assente
 Motivo assenza

Indicare la documentazione visionata

_Permesso di Costruire n. prot 2976 del 04.06.2010
 _DIA PE 250 n. prot.0015957 del 05.09.2012
 _DIA 46/2012 n. prot.0020663 del 12.11.2012
 _DIA PE 256/2013 n.prot.0018892 del 03.10.2013
 _Richiesta Certificato di Agibilità PE 73/2014
 n.prot 8167
 _CILA PE 208/2016 n. prot 24058
 _CILA PE 380/2017 n. prot.33481
 _CILA PE 28/2019 n. prot 4828
 _CILA PE 241/2019 n. prot 24658
 _CILA PE 207/2021 n. prot 11382
 _CILA in Sanatoria n. prot 23098/2022 del 11.08.2022
 _CILA in Sanatoria n. prot 23375/2022 del 16.08.2022

Fonte documentazione visionata

Uffici Tecnici Comunali

Data verifica urbanistica

10/09/2021 09/08/2022 12/08/2022

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

Vigente _Seconda Variante al Piano di Governo del Territorio approvata il 24.01.2019 rettificata con la rettifica n.6 approvata il 25.02.2021

Adottato

Convenzione Urbanistica

No
 Si se Si inserire gli estremi della Convenzione

_Convenzione Urbanistica del 15.06.1995 _atto Notaio Gerolamo Calini repertorio nn.67399/31987_trascritto a Brescia in data 07 .07.1995 ai nn. 18450/13061

Cessioni diritti edificatori

No
 Si se Si inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

No
 Si se Si quali

Vincoli ambientali

No
 Si se Si quali

Vincoli paesaggistici

No
 Si se Si quali

Vincoli/altro

_derivati da Convenzione Urbanistica

Vincoli amministrativi

_Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile
 ZR – Zona di rispetto PROGETTO (R=200m)

Altro

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento immobiliare, è di destinazione d'uso commerciale, e come tale risulta individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Castenedolo, Via Beato Lodovico Pavoni n.18 con il Sez. NCT – Foglio 1 – Particella 465 – Sub. 11.

La destinazione d'uso attuale (destinazione commerciale) è compatibile con le disposizioni del vigente strumento urbanistico.

L'unità immobiliare è identificata nel vigente Piano di Governo del Territorio (vedasi Piano delle Regole Tav. 8.1 Regime dei suoli-Territorio comunale_ Norme di attuazione tessuto produttivo) come appartenente alla Zona D2 Attività terziarie esistenti, consolidate normate dall'art. Art. 42 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) che prescrive:

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo, d) ristrutturazione edilizia, e) nuova costruzione – sub: 1, 2, 3, 4, 6, 7, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005. Sono ammessi interventi di f) ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di piano attuativo o S.U.A.P. Destinazione d'uso principale: attività commerciali; attività direzionali complementare: depositi e magazzini per il commercio all'ingrosso, attività di autotrasporto, residenza dell'imprenditore e/o di custodia, artigianato di servizio, artigianato di servizio, attività ludico-ricreative e per il benessere della persona, attività private di servizio, non ammessa: tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività industriali e artigianali; residenza.

Nella Tav. 5.1_ Vincoli amministrativi dei Documenti di Piano, l'area edificabile su quale insiste l'edificio risult parzialmente appartenente alle Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile ZR – Zona di rispetto PROGETTO (R=200m).

Nella Tav.6.1_Sintesi sensibilità paesaggistica_Documento di Piano, la zona risulta classificata con la Sensibilità paesaggistica molto bassa.

Nella Zonizzazione acustica del territorio comunale _Tav. 4.1 Zonizzazione acustica, l'area di interesse appartiene alla Classe IV _Aree ad intensa attività umana con i valori limite di immissione di 65dB(A) diurno e 55dB(A) notturno e i valori limite di emissione di 60dB(A) diurno e 50dB(A) notturno.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto arch. Stevan Tesic, iscritto all'Albo/Ordine OAPPC di Provincia di Brescia nr. 1748, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alle indagini e verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Castenedolo

DICHIARA

la REGOLARITÀ edilizio – urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

la NON REGOLARITÀ edilizio – urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: vedi Nota sottostante

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

No, perché

Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in ca : € 5.000.00.

Nota

Dalle verifiche e dalle indagini effettuate durante il sopralluogo e presso gli Uffici Comunali preposti si rilevano alcune limitate difformità relative all'esistenza, posizione e dimensione delle pareti divisorie interne disposte ai vari piani.

La sistemazione dell'autorimessa intesa in quanto disegno dei parcheggi delle auto come rappresentata negli ultimi titoli autorizzativi risulta diversa da come rilevabile dallo stato dei luoghi. Inoltre dai titoli autorizzativi consultati non risulta completamente deducibile e riscontrabile il calcolo delle pertinenze destinate a parcheggio, ovvero lo schema della dimostrazione parametri parcheggio privato situato al piano interrato (unitamente al piano primo) L.24.03.1989. n122 comma 2. Pertanto si ritiene necessaria una ricognizione generale delle consistenze dimensionali e materiali, interne dell'edificio, attraverso un rilievo complessivo ai fini di una regolarizzazione della conformità edilizio urbanistica

Gli oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione e l'aggiornamento della documentazione progettuale, da presentare presso gli Uffici Tecnici Comunali, sono riconducibili ai costi dell'onorario professionale e dei relativi oneri,

sanzioni e spese per la presentazione in sanatoria di documentazione tecnico amministrativa richiesta, e possono essere stimati in via prudenziale in circa euro 5.000,00.

* La verifica urbanistica e edilizia del bene oggetto di stima si è limitata ad un controllo dei titoli abilitativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende accertamenti sul rispetto delle norme tecniche di costruzione vigenti e/o degli elaborati tecnici esecutivi conseguenti ai titoli abilitativi.

La verifica è stata effettuata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, che si assume come aggiornata e completa e come tale è stata utilizzata.

Rispondenza catastale

Immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Castenedolo
Via Beato Lodovico Pavoni n.18

Locali Commerciali / Direzionali_Uffici

Foglio 1	Sezione NCT	Particella 465	
Sub. 11	Categoria D/8	Piano S1-T-1-2	Rendita 71.040,00

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- Visura storica Catasto Fabbricati
- Visura per Immobile
- Scheda catastale
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Elenco immobili
- Estratto Mappa
- Tipo mappale
- Tipo Frazionamento

Data verifica catastale	08/08/2021	26/07/2022	07/08/2022
-------------------------	------------	------------	------------

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto arch. Stevan Tesic, iscritto all'Albo/Ordine OAPPC di Provincia di Brescia nr. 1748, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: vedi **Nota** sottostante

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: ca € 2.000,00.

Nota

Dal confronto dettagliato della descrizione e della identificazione del bene pignorato e delle pertinenze, risultanti dalle indagini catastali e dal sopralluogo, con i dati emergenti dalla documentazione art. 567 cpc, i dati risultanti dai titoli di provenienza del debitore e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, si evidenziano alcune difformità relative all'esistenza, posizione e dimensione di varie pareti divisorie interne nei vari piani.

Gli oneri a carico dell'aggiudicatario per l'aggiornamento della documentazione catastale a seguito della regolarizzazione urbanistico-edilizia, sono riconducibili ai costi e alle spese dell'onorario professionale per la presentazione dell'istanza di modifica presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia - Territorio _ Servizi Catastali e possono essere stimati in via prudenziale in circa euro 2.000,00.

F_ FORMAZIONE DEI LOTTI

Il bene immobile oggetto di pignoramento costituisce un unico lotto indivisibile.

G_ VALORE DEL BENE E I COSTI**BASI DEL VALORE**

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

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

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

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

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

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

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

“Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.”

Lo svolgimento delle operazioni peritali è stato organizzato al fine di reperire ed elaborare tutti i dati attinenti all'individuazione dei beni immobili, la loro consistenza catastale, la loro collocazione, la destinazione d'uso e l'utilizzo.

Eseguite tutte le verifiche richieste per poter valutare l'immobile, oggetto della presente relazione, nella valutazione, alla luce di quanto sopra esposto, si è tenuto conto:

- _della zona urbanistica e del contesto in cui è inserito l'edificio nonché della sua vicinanza ai servizi primari e secondari;
- _delle superfici degli immobili, della loro posizione e della tipologia edilizia
- _dell'anno di costruzione e dello stato di conservazione e di manutenzione del fabbricato e dell'unità immobiliare internamente
- _della tipologia costrittiva, prestazione energetica e qualità delle finiture dell'edificio

Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

- Assenti
- Presenti

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

- Assenti
- Presenti

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use)

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

Sì

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

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

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

- Metodo del confronto
 - MCA con nr. 2 comparabili
 - Sistema di Stima
 - MCA + Sistema di Stima con nr. comparabili
 - Sistema di ripartizione

-
- Analisi di regressione semplice con nr. dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. dati campione
 - Altro Fonti indirette accreditate

PROBRIXIA Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia
rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia
Listino: Anno 2022

OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare
Quotazioni immobiliari
Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari
Interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

- Finanziario

- Capitalizzazione diretta
- Capitalizzazione finanziaria
- Analisi del flusso di cassa scontato

- Dei costi

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

A seguito della ricerca fatta sul valore unitario medio degli edifici assimilabili all'immobile in oggetto posti in zone analoghe, i dati sono stati comparati con quanto rilevato nel listino del valore degli immobili pubblicato dalla Camera di Commercio della Provincia di Brescia verificando il tutto con i prezzi rilevati dall'OMI dell'Agenzia del Territorio di Brescia. Per il presente rapporto di valutazione finalizzato alla determinazione del **"più probabile valore in libero mercato"** e del **"più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata"** nell'ambito delle procedure esecutive è stato utilizzato il **Sistema di ripartizione** come una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un'immobile in prezzi medi unitari riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono. In questo caso le caratteristiche superficiali esauriscono in massima parte la formazione del prezzo. Il più probabile unitario valore di mercato è stato analizzato e definito secondo i dati disponibili presso le due fonti ufficiali di riferimento quali:

Agenzia Entrate _

OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia:

L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.).

Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee.

La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5.

Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI, infine, sono state raggruppate in fasce, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale).

Osservatorio del Mercato Immobiliare _ Quotazioni immobiliari

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla

Banca dati delle quotazioni immobiliari _ interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: Brescia

Comune: Castenedolo

Fascia/zona: Periferica/Bettole, Capodimonte, Zona artigianale e industriale

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Stima _ OMI

Per un immobile di tipologia "uffici" in stato di conservazione "normale" valore al mq di SL (superficie lorda commerciale) varia da min € 990,00 a max € 1.300,00.

Osservatorio del Mercato Immobiliare _ Quotazioni immobiliari

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari _ interrogazione: Anno 2021 – Semestre 2
Provincia: Brescia
Comune: Castenedolo
Fascia/zona: Periferica/Bettole, Capodimonte, Zona artigianale e industriale
Codice di zona: D1
Microzona catastale n.1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Commerciale

Stima _ OMI

Per un immobile commerciale in stato di conservazione "normale" valore al mq di SL (superficie lorda commerciale) varia da min € 950,00 a max € 1.200,00.

PROBRIXIA

Azienda speciale della Camera di Commercio_ Borsa Immobiliare di Brescia

Il Listino dei valori degli immobili di Brescia e provincia

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento al Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia, Listino anno 2022, valori relativi agli immobili assimilabili situati nella zona prossima all'area di interesse.

Il Listino dei valori immobiliari viene curato da Pro-Brixia, Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia. I Valori esposti sono a carattere indicativo. Il metodo di valutazione utilizzato per la determinazione dei citati valori è il procedimento per confronto diretto in base al quale si procede alla quantificazione del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni avvenute nel medesimo periodo di riferimento, relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo.

Pertanto _

Listino esprime prezzi degli immobili per tipologia, distinguendoli in residenziali e produttivi, le aree comprendono anche i prezzi agricoli.

Le quotazioni rilevate sono state verificate, comparate ed elaborate dal Comitato di Listino della Borsa immobiliare di Brescia, al fine di poter assicurare l'esposizione dei prezzi che più si avvicinano alla realtà media del mercato nel periodo di riferimento.

La valutazione di ciascuna tipologia immobiliare, considera tutti i parametri che caratterizzano il bene sotto il profilo quantitativo e qualitativo, oltre a coefficienti utili per la determinazione del più probabile valore di mercato. L'oscillazione min-max consente di contenere una quantità di dati variabili, in funzione delle specifiche dell'immobile e della sua tipologia. Per determinare il modo di giungere al risultato che si avvicina alla realtà presa in considerazione è opportuno e necessario individuare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione considerando una serie di fattori, quali:

_ubicazione e caratteristiche

_descrizione dell'unità o complesso immobiliare

PROBRIXIA

Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia
rilevati dalla **Borsa Immobiliare di Brescia**
Listino: Anno 2022
Comune : Brescia zona est
Area: Buffalora
Tipo immobile: Spazi Commerciali

Stima _ PROBRIXIA

Per un immobile commerciale il valore al mq di SL (superficie lorda commerciale) varia da min € 2.100,00 a max € 2.600,00.

RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Espletate le indagini di rito, svolte le opportune analisi, tenuto conto di tutte le caratteristiche dei beni immobili pignorati, lo stato di conservazione e l'attuale livello di manutenzione, considerate ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, le quote di proprietà, proporzionali e corrispondenti, delle parti dell'edificio definite beni comuni, considerate inoltre tutte le condizioni esposte ai punti B, C, D ed E della presente relazione, io sottoscritto, esperto per la stima, nella determinazione

preliminare del più probabile valore di mercato, ritengo congrua l'attribuzione di un valore unitario al mq di SL (superficie lorda commerciale) pari a

€/mq 1.500,00 (millecinquecentoeuro/00)

CONCLUSIONE

Nella determinazione del **"più probabile valore in libero mercato" valore commerciale**, gli immobili, oggetto di presente relazione, nella stima prudenziale sottoesposta vengono così valutati:

Superficie commerciale	mq	6.880,50 circa
Valore unitario	€/mq	1.500,00
Calcolo del valore:	mq	6.880,50 x €/mq 1.500,00 = arrotondato €10.321.000,00

Il valore in libero mercato €10.321.000,00

DEDUZIONI

La determinazione del valore dell'immobile, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto è stata calcolata applicando le correzioni del valore commerciale dell'immobile, valore dell'immobile in libero mercato, detraendo le spese ed oneri rilevati, oltre a quelli già considerati nella determinazione del prezzo unitario al mq di superficie commerciale, e pertanto risulta:

Valore di mercato_ valore commerciale dell'immobile **€10.321.000,00**

Detratto

Domanda di regolarizzazione urbanistico- edilizia	€ 5.000,00
Domanda di aggiornamento catastale	€ 2.000,00

Valore dell'immobile in libero mercato_ arrotondato €10.314.000,00

Pertanto il più probabile valore in libero mercato dell'immobile in oggetto, tenuto conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in via prudenziale è pari a **€10.314.000,00**

IL VALORE DI VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore del mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore del mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata dettata dalla procedura esecutiva. Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato e vendita forzata) sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi.

- Incertezza del mercato immobiliare attuale
- Minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili venduti all'asta
- Possibili difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte
- Possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo
- Periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di aggiudicazione del bene, la data del decreto di trasferimento e la data della disponibilità dell'immobile
- Diversa modalità fiscale per l'acquisto degli immobili in libero mercato e all'asta
- Articolata procedura per l'alienazione degli immobili staggiti a mezzo d'asta pubblica

Considerato quanto sopraesposto, per qualche riguarda l'immobile in oggetto, si ritiene congruo stabilire in via prudenziale che il più probabile valore del mercato in condizioni di vendita forzata sia ridotto del 10%.

Calcolo del valore:
€10.314.000,00 x 0,90 = arrotondato € 9.283.000,00

Pertanto il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) dell'immobile in oggetto, nella stima prudenziale sopraesposta possa essere **€ 9.283.000,00**

Data rapporto valutazione: 26/08/2022

F.to
Arch. Stevan Tesic

H_ DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto, esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, arch. Stevan Tesic, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia, al nr 1748, 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

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

Data rapporto valutazione: 26/08/2022

F.to
Arch. Stevan Tesic**I_ ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE****I_ ALLEGATI LOTTI 1-2.1-2.2**

1. Ortofoto
2. Estratto mappa catastale
3. Estratti strumenti urbanistici
4. Copia titoli autorizzativi
5. Copia Relazione Notarile
6. Copia Atto di provenienza
7. Visura camerale storica
8. Copia Convenzione Urbanistica
9. Rilievo fotografico
10. Planimetrie

I_ ALLEGATI LOTTO 2.2

- 1L2.2 Rilievo fotografico
- 2L2.2 Planimetrie catastali
- 3L2.2 Visura storica catastale
- 4L2.2 Visura catastale per l'immobile
- 5L2.2 Planimetrie
- 6L2.2 Copia titoli autorizzativi