

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

## TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 515/2020

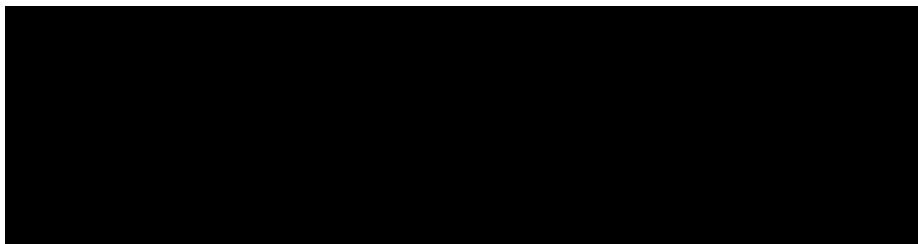
Giudice delegato G.O.P.: **Dott.ssa Liana Zaccara**

**Anagrafica**

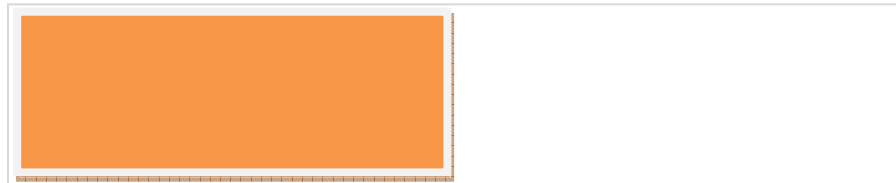
Creditore procedente:



Rappresentato dall'Avvocato



Esecutato:



Esperto incaricato

Geom. Alessio Francesco Albini  
con Studio in Via XXV Aprile n. 24 – 25020 S. Paolo (BS)  
CF: LBNLSF67H17G407M  
Tel. 338-2225071  
Mail: [alessioalbini@tiscali.it](mailto:alessioalbini@tiscali.it)  
Pec: [alessio.francesco.albini@geopec.it](mailto:alessio.francesco.albini@geopec.it)  
Iscritto all'Albo Geometri di Brescia nr. 4585  
Iscritto all'Albo C.T.U. Tribunale di Brescia nr. 263



Timbro e firma \_\_\_\_\_

**Date**

Nomina dell'esperto	15 gennaio 2021
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	09 febbraio 2021
Data della consegna del rapporto di valutazione	15 luglio 2021

**Identificazione dei lotti**

Con riferimento al quesito F "Formazione dei lotti" punto f.1 del decreto di nomina, sono stati individuati i seguenti lotti:

**LOTTO NR. 1**

**Descrizione sintetica**

Immobile adibito a palestra (natura D/6 - fabbricati e locali per esercizi sportivi con fine di lucro) posto al piano interrato del complesso immobiliare sito in Via Enrico Fermi ad Urago d'Oglio.

**Ubicazione**

25030 – Urago d'Oglio (BS) – Via Enrico Fermi n° c.m.

**Identificativi catastali**

Sez. NCT Fg 9, mapp. 76, sub. 100, Cat. D/6, Rendita Catastale €. 3.284,00 piano S1 – T;

Con riferimento al quesito F "Formazione dei lotti" punto f.2 del decreto di nomina:

**Quota di proprietà**

La quota di proprietà è pari al 100% in capo alla

I beni sono pignorati per la quota complessiva del 100%

Con riferimento al quesito F "Formazione dei lotti" punto f.3 del decreto di nomina:

I lotti sono formati da immobili aventi medesima natura (immobili urbani).

Con riferimento al quesito F "Formazione dei lotti" punto f.4 del decreto di nomina:

Gli immobili pignorati sono così costituiti:

Unità immobiliare adibita a Palestra con accesso esclusivo, posta al piano interrato di un complesso immobiliare con destinazione residenziale, commerciale e direzionale. Dalla consultazione dell'atto di provenienza e dai titoli abilitativi, non risultano esservi vincoli di sorta.

**Diritto di proprietà**

La [redacted] eseguita è divenuta proprietaria degli immobili pignorati in forza dei seguenti atti:

- Atto di compravendita a firma Notaio Dott. Russo Francesco Saverio Rep. 334776 Racc. 17072 del 27/03/2012 trascritto a Brescia il 26/04/2012 al n. 14726 Reg. Generale e n. 10018 Reg. Particolare.

### **Divisibilità dell'immobile**

- L'immobile non è divisibile.

### **"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile**

In considerazione dell'attuale andamento del mercato immobiliare influenzato, tra l'altro in modo estremamente negativo, dalla Pandemia dovuta al Covid 19 scoppiata nel febbraio del 2020 e non ancora risolta che ha portato al fermo obbligato di molte attività, in particolar modo di quelle non ritenute essenziali tra le quali si collocano le palestre, e tenuto conto di pressochè inesistenti transazioni avvenute nell'ultimo anno di immobili aventi destinazione d'uso simile a quella oggetto di stima, nonché di analoga inesistenza di stipula di contratti di affitto aventi ad oggetto immobili adibiti a palestra e tenuto infine conto del contesto in cui gli immobili sono inseriti si ritiene di attribuire un grado di commerciabilità **scarso**.

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina  
Conformità catastale Si No se No vedi pagina  
Conformità titolarità Si No se No vedi pagina

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina  
Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina 16  
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina  
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina

**Limitazioni**

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina  
Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina

**Indice**

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.	6
2.	Inquadramento dell'immobile	7
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	9
4.	Audit documentale e Due Diligence	11
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica	12
4.2	Rispondenza catastale	12
4.3	Verifica della titolarità	13
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	15
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	15
7.	Analisi estimativa	17
8.	Riepilogo dei valori di stima	21
9.	Dichiarazione di rispondenza	22
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	23

**1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.**

Al fine dell'espletamento dell'incarico si procedeva preliminarmente ad accedere al fascicolo verificandone i contenuti, ad effettuare le opportune indagini catastali ed ipocatastali, a operare le ricerche urbanistiche presso l'ufficio tecnico del Comune di Urago d'Oglio (BS) ove hanno sede gli immobili oggetto di stima, ad effettuare il sopralluogo presso gli immobili pignorati, ed a compiere ricerche di mercato riguardanti la negoziazione ed i contratti di locazione di immobili similari per caratteristiche e destinazioni d'uso.

Pertanto in data 05.03.2021 alle ore 10,00, unitamente al custode giudiziario il sottoscritto CTU effettuava l'accesso agli immobili oggetto dell'esecuzione assumendo tutte le informazioni utili all'espletamento dell'incarico.

Con specifico riferimento ai quesiti posti dal Giudice nell'ordinanza di nomina si espone quanto segue:

**Quesito A “Verifica della completezza di documenti di cui all’art. 567 c.p.c.” punto a.1:**

La documentazione depositata e riscontrata nel fascicolo costituita da:

- 1) certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari resa dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano;
- 2) nota di trascrizione atto di pignoramento;

risulta completa secondo quanto disposto dall'art. 567 c.p.c.

**Quesito A “Verifica della completezza di documenti di cui all’art. 567 c.p.c.” punto a.2:**

Sono stati acquisiti i titoli di acquisto degli immobili:

- Atto di compravendita a firma Notaio Dott. Russo Francesco Saverio Rep. 334776 Racc. 17072 del 27/03/2012 trascritto a Brescia il 26/04/2012 al n. 14726 Reg. Generale e n. 10018 Reg. Particolare

**Quesito A “Verifica della completezza di documenti di cui all’art. 567 c.p.c.” punto a.3:**

Lo stato patrimoniale dell'esecutato alla data dell'acquisto risulta correttamente indicato nei titoli di provenienza.

E' stata acquisita la visura camerale storica della società Immobiliare Franca s.r.l. alla quale risulta intestato l'immobile pignorato.

## 2. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

- Provincia           Brescia
- Comune           Urago d'Oglio (BS)
- Via/Piazza       Via Enrico Fermi
- Civico n.         c.m.

#### Zona

Urbana centrale

#### Mappa geografica

[Google maps 45.516519, 9.868783](#)



#### ■ Destinazione Urbanistica dell'immobile

Commerciale

#### ■ Tipologia immobiliare

Immobile usato

■ **Tipologia edilizia dei fabbricati**

Immobile multipiano

■ **Tipologia edilizia unità immobiliari**

Edificio tipologia “Complesso polifunzionale”

■ **Caratteristiche generali dell’immobile**

Trattasi di unità immobiliare posta all’interno di un complesso edilizio polifunzionale con destinazione residenziale, commerciale e direzionale, collocata al piano interrato ed adibita a palestra classificata catastalmente come D/6 - locali per esercizi sportivi con fine di lucro.

Risulta composta da:

- accesso esclusivo al piano terra, scala esclusiva che conduce al piano interrato;
- al piano interrato vano zona attrezzi, sala aerobica, spogliatoi, servizi e locali ad uso sauna.

Struttura portante: non è stato possibile reperire presso il comune la documentazione riguardante la parte strutturale dell’edificio. Tenuto comunque conto che la costruzione risale all’anno 2000, si ritiene che sia stata realizzata mediante struttura in cemento armato, parte realizzata in opera e parte prefabbricata, mediante struttura intelaiata costituita da fondazioni isolate a plinto, pilastri e travi. Non si è stati in grado nemmeno di reperire il collaudo statico del complesso immobiliare.

Infissi esterni: in alluminio

Infissi interni: portoncino d’ingresso e porte in alluminio.

Pavimenti e rivestimenti: pavimento in cemento industriale nella sala e locali accessori, piastrelle in ceramica nei bagni.

Impianto idrotermosanitario: impianto canalizzato a soffitto, sanitari in ceramica

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia.

Tinteggiatura: idropittura.

■ **Dimensione**

Grande

■ **Caratteri domanda e offerta**

Prevalentemente soggetti privati

■ **Forma di mercato**

Bene staggito

■ **Filtering**

Lo specifico segmento di mercato preso in esame presenta segnali di regressione e scarse ovvero inesistenti transazioni.

■ **Fase del mercato immobiliare**

Le contrattazioni sono decisamente scarse così come i contratti di locazione e con prezzi decisamente in diminuzione per quanto riguarda la specifica tipologia di immobile.



**Quesito B “Identificazione e descrizione attuale dei beni” punto b.1:**

**3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

**DATO IMMOBILIARE**

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione consiste in un locale adibito a palestra posto al piano interrato di un complesso edilizio polifunzionale sito in Via Enrico Fermi in Comune di Urago d'Oglio (BS).

Nello specifico consta al piano terra di un ingresso esclusivo, da un vano scala esclusivo che conduce al piano interrato, dotato di monta carrozzella per portatori di handicap, un locale adibito a sala aerobica, locale attrezzi, servizi igienici, spogliatoi e 2 locali per sauna.

L'unità immobiliare è dotata di impianto per il ricircolo dell'aria del quale però non si è potuto constatare l'effettivo funzionamento, e che a giudicare dal lungo tempo rimasto inattivo (come riferito dalla proprietà) è probabile che non funzioni e che comunque necessiti di interventi di manutenzione straordinaria.

**Identificazione catastale**

<i>Comune censuario</i>	Urago d'Oglio
<i>Tipologia Catasto</i>	Fabbricati
<i>Identificativo</i>	Sezione Urbana NCT Foglio 9 Mappale 76 Sub. 100

**Confini**

- Nord subalterno 53 e 73
- Sud subalterno 71 – 39 - 40
- Est terrapieno
- Ovest terrapieno

**Consistenza**

- Rilievo
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo 05.03.20210
- Desunto graficamente da:

- Planimetria catastale
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- SIL - Superficie Interna Lorda

**Criterio di misurazione**

### Calcolo superfici di proprietà

Corpo	Tipo di superficie	Destinazione	Sup. mq.	Rapporto mercantile	Sup. commerciale mq.
Mapp.76 Sub. 100	principale	palestra	490	1,00	490,00
<b>Superficie commerciale</b>					<b>m<sup>2</sup> 490,00</b>

### Caratteristiche qualitative:

**Manutenzione fabbricato**

■ Sufficiente

**Finiture del fabbricato**

■ Economiche

### Caratteristiche dell'unità immobiliare staggita:

Livello di piano

■ Terra - Interrato

Ascensore

■ Assente – presenza di servoscala

### Dotazione Impianti

Riscaldamento

■ Presente impianto ad aria con ricircolo forzato

Impianto elettrico

■ Presente canalizzato sottotraccia

Impianto idraulico

■ Presente

Condizionamento

■ Presente

Antifurto

■ Assente

Luminosità

■ Scarsa

Finiture

■ Economiche

Funzionalità

■ Modesta

Manutenzione

■ Sufficiente

### Quesito B “Identificazione e descrizione attuale dei beni” punto b.2:

Non è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30 D.P.R. n. 380/2001, trattandosi di soli fabbricati.

## Identificazione pregressa dei beni

### **4. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

#### **4.1 Legittimità edilizia - urbanistica**

##### **Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

- 2000

##### **Titoli autorizzativi esaminati**

- Concessione Edilizia n. 1861/1998 del 05.01.1999
- Concessione Edilizia (variante alla C.E. 1861/98) n. 1944/2000

#### **Quesito E “Regolarità edilizia ed urbanistica” punto e.1:**

##### **Documentazione visionata**

La documentazione visionata consistente nei titoli autorizzativi ed annessi elaborati grafici è indicata dettagliatamente al precedente punto 4.1.

- La suddetta documentazione è stata visionata presso l'ufficio tecnico comunale di Urago d'Oglio (BS) dietro specifica richiesta di accesso atti.
- Data verifica urbanistica 14.04.2021

Non è stato possibile risalire all'esistenza del certificato di agibilità ovvero della richiesta del medesimo.

##### **Situazione urbanistica**

- Strumento urbanistico P.G.T. approvato con delibera C.C. n. 41 del 07.10.2014

##### **Limitazioni urbanistiche**

Non presenti

## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. Alessio Francesco Albini, iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4585, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Urago d'Oglio, ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

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

La destinazione d'uso degli immobili risulta compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico comunale, con i titoli abilitativi e con quella censita al catasto.

### Quesito E "Regolarità edilizia ed urbanistica" punto e.5:

Non è stato possibile reperire presso il Comune la dichiarazione di fine lavori.

## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. Alessio Francesco Albini, iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4585, 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.

### **4.2 Rispondenza catastale**

Immobile identificato in mappa al:

- Sez. NCT Fg 9, mapp. 76, sub. 100, Cat. D/6, Rendita Catastale €. 3.284,00 piano S1 – T;

La documentazione è stata acquisita mediante consultazione telematica effettuata presso il sito "SISTER" Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia.

### **Elenco documentazione visionata**

- Estratto di mappa
- Elaborato planimetrico
- Planimetria catastale
- Visura storica

Data verifica catastale: 09/02/2021

### 4.3 Verifica della titolarità

#### Inquadramento della titolarità

##### Titolo di provenienza

- Atto notarile: Compravendita
- Quota di proprietà: 100%
- Notaio: Russo Francesco Saverio
- Data stipula: 27/03/2012
- Repertorio n: 334776
- Raccolta n: 17072
- Trascritto a: Brescia il 16.04.1984 ai n.ri 9888/7557

##### Condizioni limitanti:

Dalle indagini effettuate non sono state riscontrate Servitù, Vincoli, Oneri, Pesi e Gravami ricadenti sull'immobile.

##### Quesito C "Stato di possesso" punto c.1:

##### Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

- Libero da cose e persone

##### Quesito C "Stato di possesso" punto c.2:

Non risultano registrati presso l'Ufficio del Registro contratti di locazione.

##### Quesito C "Stato di possesso" punto c.3:

##### Determinazione del valore locativo

Premesso:

- che la Legge Finanziaria per il 2005 (n. 311 del 30 dicembre 2004) stabilisce che l'Amministrazione non può esercitare l'azione di accertamento, né ai fini dell'imposta di registro né ai fini delle imposte sui redditi, quando la base imponibile risultante dal contratto di locazione di una unità immobiliare è superiore a certe soglie, che nella fattispecie, per quanto attiene all'imposta di registro (art. 52 bis) è stabilita in misura non inferiore al 10% del valore catastale dell'immobile;
- che il valore catastale degli immobili appartenenti al gruppo D è calcolato moltiplicando la rendita catastale per il moltiplicatore 63;

Pertanto si ha:

##### Valore catastale palestra mapp 76 sub. 100

€ 3.284,00 x 63 =

€ 206.892,00

Valore locativo calcolato 206.892,00 x 10% =

€/anno 20.689,20

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e condotte indagini di mercato mediante la raccolta di informazioni presso operatori immobiliari presenti in zona, esaminati i dati pubblicati dall'osservatorio immobiliare (OMI) a cura dell'Agenzia delle Entrate (qui allegati) dai quali si deduce che il valore locativo al mq/mese per magazzini con stato di manutenzione normale varia da un minimo di €. 2,40 a €. 3,2 calcolato sulla superficie lorda;

Consultate inoltre le quotazioni sul sito borsinoimmobiliare.it relative ai canoni di locazione praticati nella zona (qui allegate) si determina il valore locativo dell'unità immobiliare come segue:

**mq. 490,00 x €/mese 2,00 = €/mese 980,00 pari ad €/anno 11.760,00**

Detto valore locativo risulta essere largamente inferiore rispetto a quanto citato nella richiamata legge ma la reale richiesta del mercato essendo quasi inesistente fa sì che i canoni di locazione non possano raggiungere in concreto i minimi determinati come sopra.

Si ritiene congruo pertanto indicare il valore locativo in **980,00 €/mese**.

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: BRESCIA

Comune: URAGO D'OGGIO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice di zona: 01

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	430	610	L	2,4	3,2	N
Negozi	NORMALE	1200	1400	L	6,2	7,7	N

### Quotazioni desunte da: borsinoimmobiliare.it

#### URAGO D OGLIO

VIA ENRICO FERMI, 25030 URAGO D'OGGIO BS, ITALIA  
Zona CENTRALE

#### DATI IMMOBILE

Magazzini di **490 Mq Commerciali**

Mq coperti	490
Mq esterni	0
Visibilità ubicazione	Non dichiarato
Tipo ingresso	Non dichiarato

### VALUTAZIONE STATISTICA RISULTANTE

**Euro**  
**546,00**  
Valore minimo

**Euro**  
**786,00**  
Valore medio

**Euro**  
**1.026,00**  
Valore massimo

**Quesito D “Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale” punto d.1:**

**5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'aggiudicatario**

Nessuno.

**6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'aggiudicatario.**

- Iscrizione del 23/07/2014 Reg. Part. 4125 Reg. Gen. 23976 Pubblico Ufficiale STUCCHI LORENZO Repertorio 193847/71608 del 07/07/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO. Annotazione n. 4760 del 07/06/2016 (ATTO INTEGRATIVO AD APERTURA DI CREDITO).
- Iscrizione del 19/03/2015 Reg. Part. 1352 Reg. Gen. 8917 – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 683 del 23/01/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo.
- Trascrizione del 05/11/2020 Reg. Part. 27480 Reg. Gen. 41907 – Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 6266 del 05/10/2020 Atto Esecutivo o Cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Il costo per la cancellazione delle formalità sopraelencate è di:

- Cancellazione pignoramento € 262,00;

**Costo complessivo € 262,00**

**Quesito D “Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale” punto d.2:**

Non vi sono vincoli o oneri di natura condominiale.

Si allega il regolamento condominiale.

**Quesito D “Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale” punto d.3:**

- **ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente;**

Dal riparto consuntivo 2017/18 e del riparto 2018/19 si evincono le spese a carico dell' [REDACTED] che ammontano rispettivamente (al netto di spese personali per azione legale) ad € 2.217,49 ed € 2.342,69 e che rispecchiano l'andamento delle spese annue degli ultimi anni (si consideri che € 946,31 sono riferiti all'accantonamento annuo a fondo).

Non risultano effettuati versamenti da parte dell' [REDACTED] per l'esercizio in corso (2020/21) e nemmeno per l'esercizio dell'anno precedente (2019/20). Non è possibile definire la spesa realmente sostenuta per l'esercizio in corso e nemmeno per l'esercizio precedente in quanto non è stato ancora approvato il rendiconto consuntivo.

- **l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria;**

Le spese fisse sono quantificabili in circa 1.200 euro annue, sono invece quantificabili in circa € 1.100 le spese di natura diversa, comprensive di una quota accantonamento annua che negli esercizi precedenti è stata di € 946,31. La quota di fondo accantonata complessivamente nel corso degli anni di competenza dell' [REDACTED] ammonta ad € 3.312,08 che non risulta comunque versata dalla stessa.

- **eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;**

E' in corso una gestione straordinaria "evento atmosferico" per la quale è stata richiesta ad Immobiliare Franca una quota di € 1.419,47 che non risulta versata. Tale gestione dovrebbe comunque essere oggetto di un rimborso assicurativo che compenserebbe con gli importi dovuti dai condomini.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (spesa scaduta): **€ 30.707,01**

Millesimi condominiali: 94,631

- **eventuali cause in corso passive ed attive.**

Risultano attive le seguenti azioni legali:

1. [REDACTED] DECRETO INGIUNTIVO
2. [REDACTED] VIA ORDINARIA RISCOSSIONE CREDITI
3. [REDACTED] DECRETO INGIUNTIVO
4. [REDACTED] DECRETO INGIUNTIVO
5. [REDACTED] DECRETO INGIUNTIVO
6. [REDACTED] DECRETO INGIUNTIVO

Per quel che riguarda [REDACTED] si tratta dei d.i. rispettivamente n. 475/2014 del 24/01/2014 e n. 5058/19 del 15/10/2019. Il condominio ha inoltre presentato ricorso per dichiarazione di fallimento depositato in data 17/02/21 davanti al Tribunale di Lodi e ha presentato intervento nella proc. es. imm. 515/2020 pendente dinnanzi al Tribunale di Brescia in data 10/02/21.



## 7. Analisi estimativa

### Quesito G “Valore del bene e costi” punto g.1:

#### **Utilizzo della valutazione**

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è 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.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

#### **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.”*

#### **Assunzioni ed eventuali condizioni limitative**

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, potrebbe discostarsi

dal prezzo conseguente a una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Dalle indagini effettuate dal sottoscritto valutatore emerge quanto segue:

- La pandemia dovuta al COVID 19 ha notevolmente influenzato il mercato immobiliare delle compravendite e delle locazioni ed in particolare per i contratti aventi ad oggetto immobili destinati ad attività “non ritenute essenziali” per le quali è stata a lungo disposta dal Governo la chiusura e/o comunque la limitazione all’esercizio delle attività; fra queste, una delle più colpite, è senz’altro l’attività delle palestre.

E’ ovvio che in una condizione di incertezza, quel’è quella che in questo momento la popolazione sta vivendo, sia abbastanza scontato che l’investimento su attività “non essenziali” non sia al primo posto, a maggior ragione se avviato ex novo. La domanda quindi di tali immobili è decisamente inferiore rispetto all’offerta, determinando in tal modo un deciso valore degli immobili ed anche degli eventuali canoni di locazione applicabili.

Tali condizioni gravano quindi in maniera determinante sul valore del LOTTO.

#### 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.

Si ritiene che la destinazione più adeguata e redditizia dell’immobile staggito sia quella attuale ovvero tenuto altresì conto che appare improbabile l’utilizzo per altre destinazioni in relazione anche al contesto dell’intero edificio di cui fa parte.

#### 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:

FINANZIARIO

Capitalizzazione diretta

Tale metodo converte istantaneamente il reddito annuale atteso nel valore di mercato di un immobile, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione.

Il reddito da capitalizzare può essere calcolato al lordo o al netto delle spese.

Tenuto conto quindi del valore locativo lordo determinato in precedenza in **11.760,00 €/anno** e depurato delle spese la cui incidenza è riportata nella sottostante tabella:

Stima reddito netto annuale			
Descrizione	%	% minima	% massima
Manutenzione straordinaria	4,00	4,00	6,00
Reintegrazione	0,45	0,30	0,80
Improduttività	3,00	1,00	3,00
Assicurazioni	0,50	0,50	0,90
Servizi generali	0,20	0,10	0,50
Amministrazione	2,00	1,50	2,50
IMU	14,00	14,00	21,00
IRPEF	19,00	19,00	21,00
IRPEG (individuale)	27,00	23,00	43,00
Altre imposte	0,30	0,30	0,70

Se ne ricava un reddito netto pari a **3.475,08 €/anno**

Vi sono diverse tecniche per la stima del saggio di capitalizzazione:

- **MCA**  
Comparazione dei redditi di immobili con caratteristiche simili;
- **Mortgage and equity components**  
Il band of investment considera le modalità di finanziamento nell'acquisto di un immobile, distinguendo tra la parte ottenuta in prestito (LTV) e la restante parte autofinanziata (1-LTV);
- **Land and building components**  
Il band of investment può essere applicato alle parti tecnico-economiche di un immobile attraverso il rapporto complementare tra il valore della parte (terreno o fabbricato) e il valore del tutto (terreno e fabbricato);
- **Rapporto copertura del debito**  
Il rapporto di copertura del debito è un indicatore derivato dalle stime cauzional, che pone una condizione esterna legata alle garanzie di restituzione di un prestito.
- **Caratteristiche incrementative e decrementative**

La stima del saggio di capitalizzazione si applica ove non è possibile la ricerca diretta dei redditi e dei prezzi di mercato.

Nel caso in esame non è stato possibile reperire dati statistici dei redditi e dei prezzi di mercato di immobili con caratteristiche simili e con la specifica destinazione d'uso (palestra).

Si è pertanto optato per la stima del saggio mediante **Caratteristiche incrementative e decrementative**, riassunte nella sottostante tabella:

Ricerca del saggio di capitalizzazione Σ3

**Capitalizzazione diretta - Ricerca del saggio tramite caratteristiche +/-**

Descrizione	Valore	Valore migliore	Valore peggiore
Saggio ordinario medio (centro di grandi dimensioni 0,50%-4,50%   centro di medie dimensioni 1,50%-5,50%   centro di limitate dimensioni 2,00%-6,00%)	1,50%	0,50%	6,00%
Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	-0,20%	-0,22%	0,22%
Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc.) a distanza pedonale	-0,20%	-0,28%	0,28%
Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali	0,05%	-0,18%	0,18%
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	0,60%	-0,80%	0,80%
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	-0,50%	-0,60%	0,60%
Caratteristiche di panoramicità	0,30%	-0,36%	0,36%
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	0,15%	-0,20%	0,20%
Quota rispetto al piano stradale	-0,07%	-0,08%	0,08%
Dimensioni subordinarie o superordinarie degli spazi coperti o scoperti	0,03%	-0,06%	0,06%
Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza dei servizi	0,15%	-0,16%	0,16%
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali	0,10%	-0,12%	0,12%
Età dell'edificio	0,08%	-0,10%	0,10%
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	0,05%	-0,06%	0,06%
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	0,03%	-0,04%	0,04%
	2,07%		

Input manuale OK Annulla

La ricerca ha prodotto un saggio di capitalizzazione pari al **2.07%**

**Il valore di mercato dell'immobile è pertanto espresso secondo la seguente formula:**

$$V = \frac{Rn}{i}$$

Dove:

**V** = Valore immobile

**Rn** = Reddito netto annuo atteso dall'immobile

**I** = saggio di capitalizzazione

**Valore per capitalizzazione:** **167.878,26** = € 3.475,08/2,07%

<b>Valore di mercato stimato arrotondato</b>	<b>€ 168.000,00</b>
--	---------------------

**8. Riepilogo dei valori di stima**

**LOTTO NR. 1**

Immobile identificato in mappa al Foglio 11 Sezione NCT :

Mappale 76 Sub. 100 Categoria D/6 Classe == Consistenza == Rendita €. 3.284,00

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in €. **168.000,00** diconsi Euro CENTOESSANTOTTOMILA/00.

**Valore di Vendita Forzata**

- Riduzione del 20,00% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria: €. 33.600,00
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 262,00
- Valore di vendita forzata del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 134.138,00**
- Valore dell'offerta minima (ai sensi dell'art 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore della vendita giudiziaria: €. 100.603,50

## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia

Iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Brescia al n. 4585 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 263

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

### DICHIARA

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

Timbro e firma



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Alessio Alessini".



Data rapporto valutazione: 15/07/2021

**10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione**

**A. Situazione urbanistica**

A.1 – Estratto di PGT

**B. Situazione Ipo-Catastale**

B.1 – Estratto di Mappa Fg 9 Mappale 76

B.2 – Visura storica Mappale 76 Sub. 100

B.3 – Elaborato Planimetrico Fg 9 Mappale 76

B.4 – Planimetria Catastale Fg. 9 Mappale 76 Subalterno 100

B.5 – Elenco Subalterni

**C. Atti di provenienza**

C.1 – Atto di compravendita a rogito Notaio RUSSO FRANCESCO SAVERIO di SANT'ANGELO LODIGIANO (LO) in data 27 marzo 2012, repertorio 334776, raccolta 17072 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di BRESCIA in data 26 aprile 2012 al n. 10018/14726

**D. Altra Documentazione**

D.1 – Visura Camerale Storica

D.2 – Regolamento Condominiale

**E. Documentazione fotografica**

E.1 - ORTOFOTO COORD. 45.516519, 9.868783

E.2 - VISTA INGRESSO PALESTRA

E.3 - PARTICOLARE INGRESSO PALESTRA

E.4 - SCALA DI ACCESSO ALLA PALESTRA

E.5 - SCALA DI ACCESSO ALLA PALESTRA

E.6 - PARTICOLARI INTERNI PALESTRA

E.7 - PARTICOLARI INTERNI PALESTRA

E.8 - PARTICOLARI INTERNI PALESTRA

E.9 - PARTICOLARI INTERNI PALESTRA

E.10 - PARTICOLARI INTERNI PALESTRA

E.11 - PARTICOLARI INTERNI PALESTRA

E.12 - PARTICOLARI INTERNI PALESTRA