

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 121 / 2024

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

Anagrafica

Creditore procedente:

Rappresentato dall'Avvocato

Esecutati:



Rappresentato dagli Avvocati

Intervenuti alla data di stima

Esperto incaricato

Arch. GUALTIERO CIGOLINI

con sede presso Via Zanardelli, 30 – 25068 – Sarezzo (Bs)

CF. CGL GTR 72T16 D918P P.IVA 02081340982

Tel. 339 7313251

Fax 030 802861

Mail: gualtiero.cigolini@gmail.com

Pec: gualtiero.cigolini@archiworldpec.it

Iscritto all'Albo/Ordine di degli Architetti Paesaggisti e Pianificatori
della Provincia di Brescia al nr. 1838



Timbro e firma _____



Date importanti

Nomina dell'esperto in data : 21.05.2024;

Conferimento d'incarico di stima e giuramento in data : 28.05.2024;

Data della consegna del rapporto di valutazione in data: 22.11.2024;

Fissata udienza per la determinazione della modalità di vendita in data: 22.10.2024;

Fissata nuova udienza per la determinazione della modalità di vendita in data: 21.01.2025;

Per cui la data ultima per la consegna del rapporto di valutazione è il 22.11.2024;

Identificazione dei lotti

LOTTO 1

Descrizione sintetica: Ufficio sito al piano quattordicesimo in edificio condominiale denominato "Crystal Palace" disposto su n. 29 piani fuori terra e tre piani interrati. Edificio a prevalente destinazione commerciale e direzionale (uso uffici), presenti al piano n.3 piani interrati con autorimesse condominiali e cantine, ed un ultimo piano adibito a pista di atterraggio elicotteri, ma mai utilizzato in quanto non a norma con le regole ENAC. Il piano terra è adibito a galleria commerciale con negozio, ristoranti e bar anche a servizio dei piani superiori e degli utenti della struttura. Presenti le parti comuni condominiali. L'ufficio oggetto di stima è dotato di cantina/archivio esclusivi, è dotato di n. 2 autorimesse.

Presente doppia scala condominiale esterna, e presenti torri ascensore nell'atrio centrale con n. 8 vani ascensori, che servono i vari piani dell'edificio. Accesso carraio comune in lato Est e accessi pedonali in lati Nord, Sud ed Est nella Galleria commerciale al piano terreno. L'ufficio oggetto di stima è situato al piano Quattordicesimo.

L'edificio è alto 110 metri, la struttura è in calcestruzzo armato, esternamente rifinita con pannelli di vetro azzurrato. Al pian terreno ospita una galleria commerciale, mentre sulla cima è presente una elisuperficie di 600 mq, l'ingresso est è arricchito da una fontana musicale artistica, costituita da una grande struttura metallica sorreggente alcune campane, che vengono percosse da batacchi mossi da bilancieri, a loro volta azionati dalla caduta dell'acqua nei cucchiaini collocati all'estremità opposta. L'azionamento (saltuario) delle campane è regolato mediante pistoncini che liberano i batacchi o li bloccano in posizione tale da svincolarli dal movimento dei bilancieri.

Ubicazione: Immobile sito nel Comune di Brescia, in Via Cefalonia n. 70.

Identificativi catastali:

Quota di proprietà:

Diritto di proprietà: 1/1

Divisibilità dell'immobile: non possibile.

Più probabile valore in libero mercato: €. **404.500,00.** (quattrocentoquattromilacinquecentoeuro/00)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): €. **360.000,00.** (trecentosessantamila euro/00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: dalle informazioni assunte dagli addetti del settore si rileva (alla data della stima) una situazione di recessione del ciclo immobiliare che ne limita l'immediata commerciabilità, nel breve periodo.



Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia ☐ Sì ☒ No se No vedi pagina 28

Conformità catastale ☐ Sì ☒ No se No vedi pagina 30

Conformità titolarità ☒ Sì ☐ No se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato ☐ No ☒ Sì se Sì vedi pagina 32

Spese condominiali arretrate ☐ No ☒ Sì se Sì vedi pagina 32

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami ☒ No ☐ Sì se Sì vedi pagina

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici ☒ No ☐ Sì se Sì vedi pagina

Limitazioni

Assunzioni limitative ☒ No ☐ Sì se Sì vedi pagina

Condizioni limitative ☒ No ☐ Sì se Sì vedi pagina



Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Elenco immobili:

Comune di BRESCIA (BS) Catasto Fabbricati

- Sezione urbana - Foglio 0171 Particella 00100 Subalterno 66 per 1/1
- Sezione urbana - Foglio 0171 Particella 00100 Subalterno 401 per 1/1
- Sezione urbana - Foglio 0171 Particella 00100 Subalterno 402 per 1/1
- Sezione urbana - Foglio 0171 Particella 00100 Subalterno 438 per 1/1

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile richiesto:

Proprietario attuale:





Indice

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.	7
2. Inquadramento dell'immobile.....	8
3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	12
4. Audit documentale e Due Diligence 4	25
4.1 Legittimità edilizia – urbanistica 5.....	25
4.2 Rispondenza catastale 6.....	29
5. Verifica della titolarità 7.....	31
6. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente 8	33
7. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	33
8. Analisi estimativa	34
9. Riepilogo dei valori di stima.....	36
LOTTO 1.....	36
10. Dichiarazione di rispondenza	37
11. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	38
Bibliografia	50



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

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

Al fine di poter redarre la presente perizia sono stati effettuati:

- 1- presa visione presso il Tribunale di Brescia e download documentazione dal portale telematico 06.06.2024.
- 2- richiesta di estratti mappa, visure storiche catastali, schede catastali, elaborati di subalternazione, ispezioni ipotecarie etc. in data 18.06.2024.
- 3- Primo sopralluogo luoghi in data 10.07.2024, in presenza dal Dott. Daniele Mornico, collaboratore del custode Avv. Nicola Pedrali.
- 4- Ricezione copia atto di provenienza dallo Studio del Notaio Fabrizio Santosuosso di Brescia, del Notaio Fabrizio Santosuosso in data 26.07.2024.
- 5- Richiesta accesso atti presso il Comune di **Brescia** per visione documentazione autorizzativa, autorizzazioni ecc. in data 26.07.2024.
- 6- Accesso agli uffici del Comune di Brescia e presa visione atti ufficiali con ritiro documentazione in data 13.09.2024.
- 7- A seguito di richiesta, ricevuto dall'Amministratore di condominio, Studio Geom. Penna Giorgio, le spese arretrate implicabili al proprietario dell'immobile. Documento ricevuto in data 16.09.2024.
- 8- Indagini di mercato e ricerca comparabili in zona per verifica possibile valore di mercato fino alla data del 20.11.2024.

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione: ²

- ☒ Provincia di Brescia
- ☒ Comune di Brescia
- ☐ Frazione
- ☒ Località Brescia 2
- ☐ Quartiere
- ☒ Via Cefalonia
- ☒ Civico n. 70



- Zona:**
- ☐ Centro storico
- ☒ Urbana
- ☒ Centrale
- ☐ Semi-centrale
- ☐ Periferica
- ☐ Extra Urbana
- ☐ Agricola
- ☐ Artigianale
- ☐ Industriale
- ☒ Direzionale e commerciale

Mappa geografica



Via Cefalonia n. 70 – Brescia.- “ortofoto google maps”

☒ Destinazione urbanistica dell’immobile ³

- ☐ residenziale
- ☒ direzionale - ufficio ⁴
- ☐ commerciale
- ☐ turistico-ricreativo
- ☐ industriale
- ☐ artigianale
- ☐ terziario ⁵
- ☐ sportivo
- ☐ agricolo

☒ Tipologia immobiliare ⁶

- ☐ Terreno: terreni
- ☒ Fabbricato: Ufficio direzionale con cantina e due posti auto interrati in edificio condominiale a torre composto da n. 28 piani fuori terra e tre piani interrati, sito al piano quattordicesimo, raggiungibile tramite rampe scale condominiali e ascensori dedicati, annesse parti comuni.

Indicare stato di conservazione:

- ☐ nuovo ⁷
- ☐ ristrutturato ⁸
- ☐ semi-nuovo ⁹
- ☒ usato ¹⁰
- ☐ rudere ¹¹

Indicare se l'immobile è:

- ☐ indipendente palazzina di n. ... unità;
- ☒ condominio

☒ **Tipologia edilizia dei fabbricati** ¹²

- ☐ fabbricato storico
- ☐ fabbricato singolo
- ☐ edificio in linea a schiera
- ☒ fabbricato in edificio condominiale a torre
- ☐ fabbricato quadri familiare a stella
- ☐ fabbricato rurale
- ☐ artigianale
- ☐ terziario
- ☐ sportivo
- ☐ agricolo

☒ **Tipologia edilizia unità immobiliari** ¹³

- ☒ Ufficio al piano Quattordicesimo
- ☐ appartamento (attico)
- ☐ appartamento (loft ¹⁴)
- ☐ villa
- ☐ villino
- ☐ villetta a schiera
- ☐ autorimessa (garage/box)
- ☐ posto auto coperto (fabbricato)
- ☐ posto auto coperto (tettoia)
- ☐ posto auto scoperto
- ☐ cantina (locale di sgombero)

☒ **Caratteristiche generali dell'immobile**

- **Struttura in elevazione:** struttura portante in calcestruzzo armato, tamponature esterne in vetrate continue specchiate verso l'esterno ed azzurrate, a contenimento termico ed acustico dell'epoca di costruzione dell'immobile. Cemento armato per travi, solai, e vani ascensori, pilastri e cordoli, rampe scale e gronde.
- **Solai:** solai in latero-cemento e cemento armato con parti in acciaio, travi in cemento armato.
- **Copertura:** una parte del condominio ha la copertura piana a formare una terrazza, presente una grande struttura a tetto per l'atterraggio di elicotteri. Le lattonerie in lamiera preverniciata in buono stato di manutenzione.
- **Murature perimetrali:** tamponature esterne in vetrate continue specchiate verso l'esterno ed azzurrate, a contenimento termico ed acustico dell'epoca di costruzione dell'immobile in buono stato di manutenzione. Struttura portante in profilati metallici, tamponature in vetro o in lamiera. Esterni in vetri specchiati a quadrotti tipici delle facciate strutturali dell'epoca di costruzione dell'edificio.



- Coibentazioni / isolamenti: si ipotizza una leggera coibentazione nelle parti non vetrate verso l'esterno, le vetrate sono a doppi vetri.
- Infissi Esterni: Composti dalle stesse facciate continue già sopra descritte, le aperture presenti sono del tipo a vasistas o compasso. I serramenti sono in alluminio e vetro doppio termoacustico. Portoncino in legno robusto, che affaccia sul pianerottolo centrale ove sono presenti gli ascensori e da accesso ai vani scala condominiali. Buono stato di manutenzione.
- Infissi Interni: Le porte interne sono originarie dell'epoca di costruzione dell'immobile, in legno tamburate cieche lisce. Maniglie in metallo presumibilmente alluminio, a pulsante. Normale stato di manutenzione.
- Pavimenti: I locali sono pavimentati in vari materiali, nella zona di ingresso, che è stata unita all'ufficio adiacente è presente del parquet a listoni in legno chiaro "tipo rovere", alcune stanze ad uso ufficio hanno la pavimentazione in moquette color blu scuro, un ufficio a quadrotti simili a gres colore grigio scuro, e i locali servizi ed anti bagno in linoleum grigio. Le parti condominiali, la galleria commerciale e i pianerottoli sono pavimentato in lastre di marmo di Botticino, rosso Verona e nero Marquinia o similare, levigati lucidi. La cantina e i posti auto sono pavimentati in battuto di cemento liscio. Le scale esterne che conducono alla galleria principale ed agli accessi dell'edificio sono in marmo martellinati.
- Rivestimenti: Le pareti dei bangi sono in pannelli di laminato "tipo hpl" lavabili di colore chiaro quasi bianco. Il tutto in buono stato di manutenzione.
- Impianto riscaldamento: Impianto di riscaldamento con contabilizzazione condominiale collegato al teleriscaldamento centralizzato presente in buona parte della città di Brescia. Presente riscaldamento ad aria canalizzato. L'acqua calda sanitaria è prodotta dalla boiler elettrico.
- Impianto sanitario: Impianto sottotraccia per i bagni. La produzione dell'acqua calda sanitaria avviene tramite boiler elettrico. Presente un bagno, dotato di lavabo, e wc. Nel secondo bagno sono stati smontati i sanitari ed è adibito a ripostiglio. I sanitari sono in ceramica smaltata bianca e rubinetterie cromate. Normale lo stato di manutenzione.
- Impianto gas: Non presente.
- Impianto elettrico: Presente impianto elettrico sottotraccia o incassato nelle pareti divisorie degli uffici, o nelle contro-pareti, anche quelle definibili d'arredo. I frutti in resina e placche sempre in resina plastica originari dell'epoca di costruzione dell'immobile. Impianto in normale stato di manutenzione.
- Impianto climatizzazione: Impianto centralizzato canalizzato, condominiale.
- Altri impianti rilevanti: nulla da segnalare.
- Fonti rinnovabili: non presenti, è considerabile fonte rinnovabile il tipo di riscaldamento tramite teleriscaldamento, fornito da A2A nella Città di Brescia.
- Finiture esterne: immobile in buone condizioni di manutenzione generali, non sono stati effettuati lavori importanti negli ultimi anni, edificio pressoché originale rispetto all'epoca di costruzione, risalente ai primi anni '90. Le facciate sono del tipo continuo vetrate specchiate. Le lattonerie del fabbricato sono in lamiera preverniciata. I cancelli e le ringhiere esterne e le inferriate sono in



ferro verniciato a smalto in normali condizioni di manutenzione. Le pavimentazioni interne delle zone comuni e condominiali sono in marmo levigato lucido di pregio e posate a disegno. Le pavimentazioni esterne e delle scale esterne sono in marmo Botticino martellinato.

- N. totale piani fuori terra: n. 29 (tutto il palazzo compreso il piano terra).
 - N. totale piani interrati: n. 3
 - Altro:

☒ **Dimensione** ¹⁵

- ☐ Piccola : fino a 70 mq
☐ Media : da 70 mq a 120 mq
☒ Grande : oltre i 120 mq

☒ **Caratteri domanda e offerta** ¹⁶

- ☒ Ipotetico lato acquirente:
☒ Privato
☒ Società immobiliare
☐ Cooperativa
☐ Ente
☒ Lato venditore:
☐ Privato
☒ Società
☐ Ente
☐ Fallimento

☒ **Forma di mercato** ¹⁷

- ☐ Concorrenza monopolistica ¹⁸
☒ Concorrenza monopolistica ristretta ¹⁹
☐ Oligopolio ²⁰
☐ Monopolio ²¹
☐ Monopolio bilaterale ²²

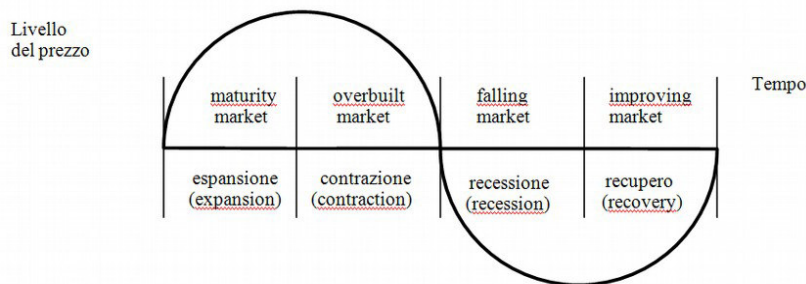
☒ **Filtering** ²³

- ☒ Assente
☐ Up
☐ Down

☒ **Fase del mercato immobiliare** ²⁴

- ☐ Recupero ²⁵
☐ Espansione ²⁶
☒ Contrazione ²⁷
☐ Recessione ²⁸ : domanda scarsa (falling Market)

Fase ciclica del mercato immobiliare nel suo andamento teorico.



3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE²⁹ - Descrizione sintetica del bene³⁰

LOTTO 1

Immobile oggetto di stima corrisponde ad un ufficio sito al piano quattordicesimo dotato di cantina/archivio esclusiva al piano interrato, facente parte di un edificio condominiale denominato "Crystal Palace" disposto su 29 piani fuori terra e tre piani interrati. Composto da numerose unità immobiliari a destinazione commerciale, direzionale, ecc..., e tre piani interrati con posti auto, autorimesse e cantine, comprese tutte le parti condominiali.

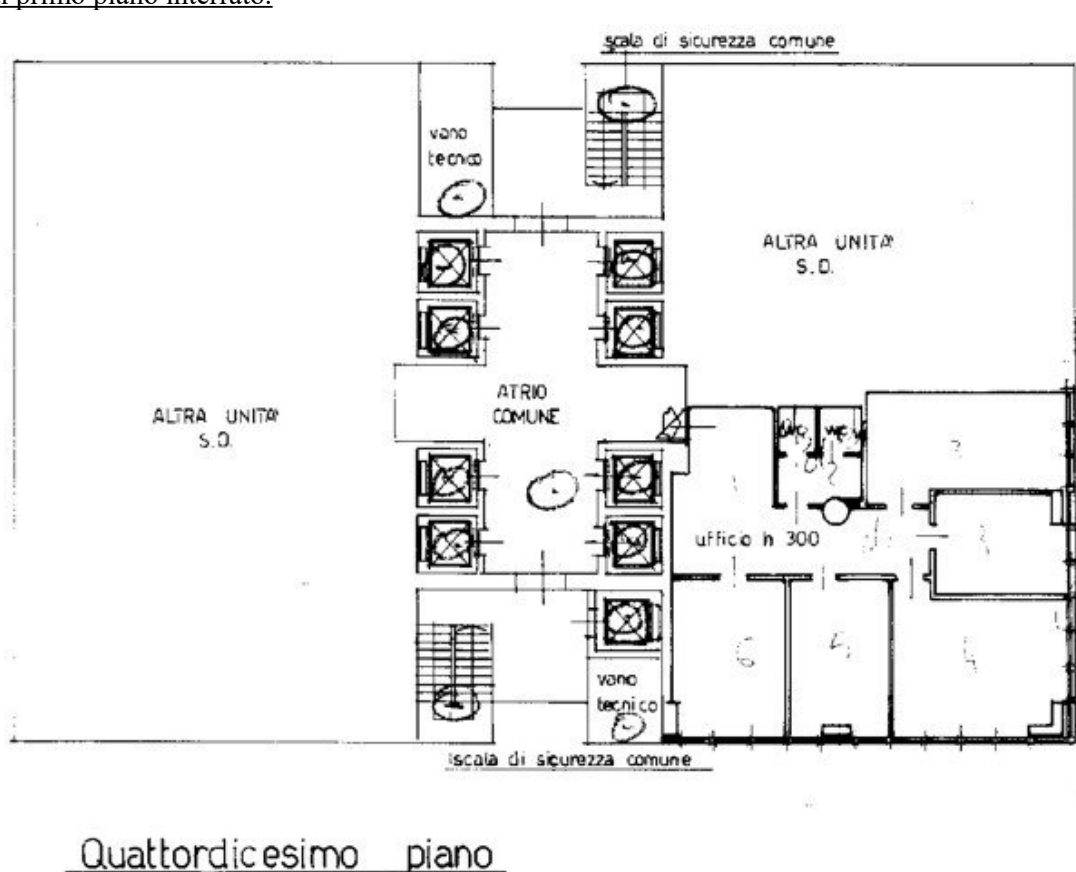
Il condominio affaccia sia su Via Cefalonia n. 70, nelle immediate vicinanze di Via Cremona, non lontano dal centro storico della Città di Brescia (circa 2 km).

Si accede all'unità immobiliare al civico n. 70, percorrendo la galleria commerciale al piano terreno, che ha più accessi dalle vie limitrofe, sono presenti le scale condominiali o gli ascensori, per raggiungere i vari piani dell'edificio nel suo complesso. L'ufficio oggetto di stima è posizionato al piano quattordicesimo, con ingresso nell'atrio e nel corridoio centrale su cui affacciano le stanze che compongono l'unità. Presenti n. 5 ampie stanze, l'ingresso che funge da reception, l'antibagno e due bagni di servizio.

Attualmente l'ufficio è in diretta comunicazione con l'ufficio adiacente, è stata eliminata la divisoria tra le due unità che dovrà essere ripristinata. È presente anche un piccolo ripostiglio con porta nell'antibagno, per il quale non è stata richiesta l'autorizzazione, che dovrà essere regolarizzato.

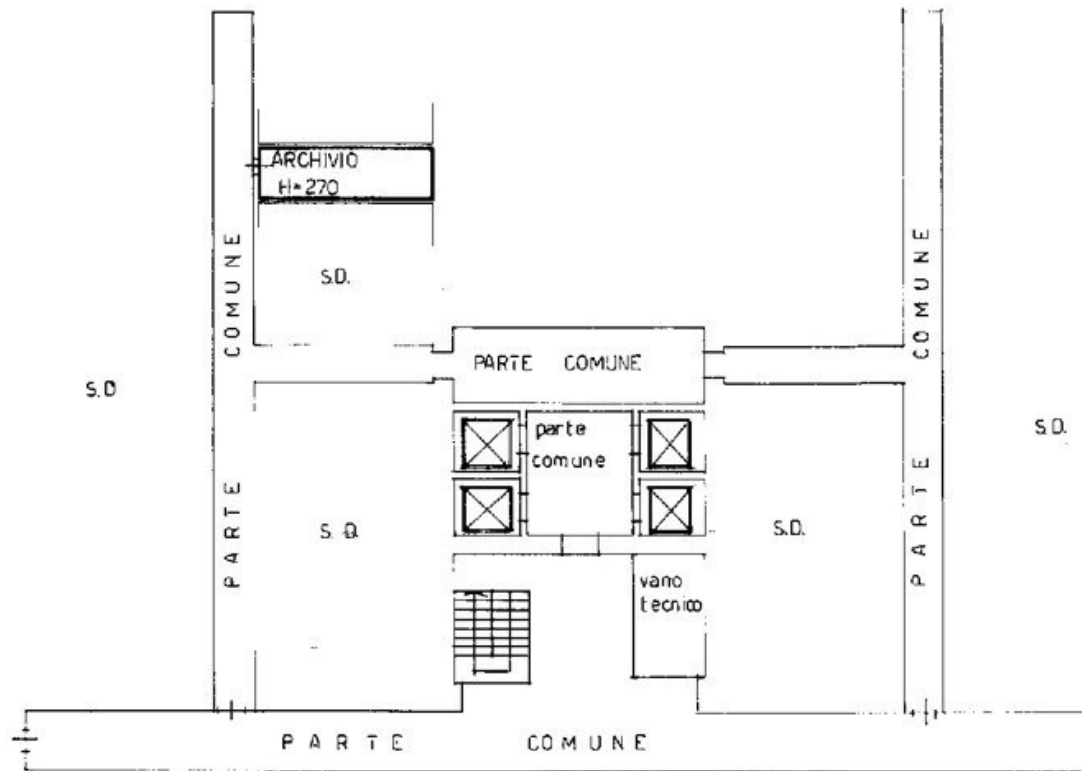
L'immobile è dotato di finiture originali dell'epoca di costruzione dell'edificio, in buono stato di manutenzione al momento del sopralluogo.

Nella stima saranno compresi anche due posti auto situati al primo piano interrato e un archivio/cantina sempre al primo piano interrato.



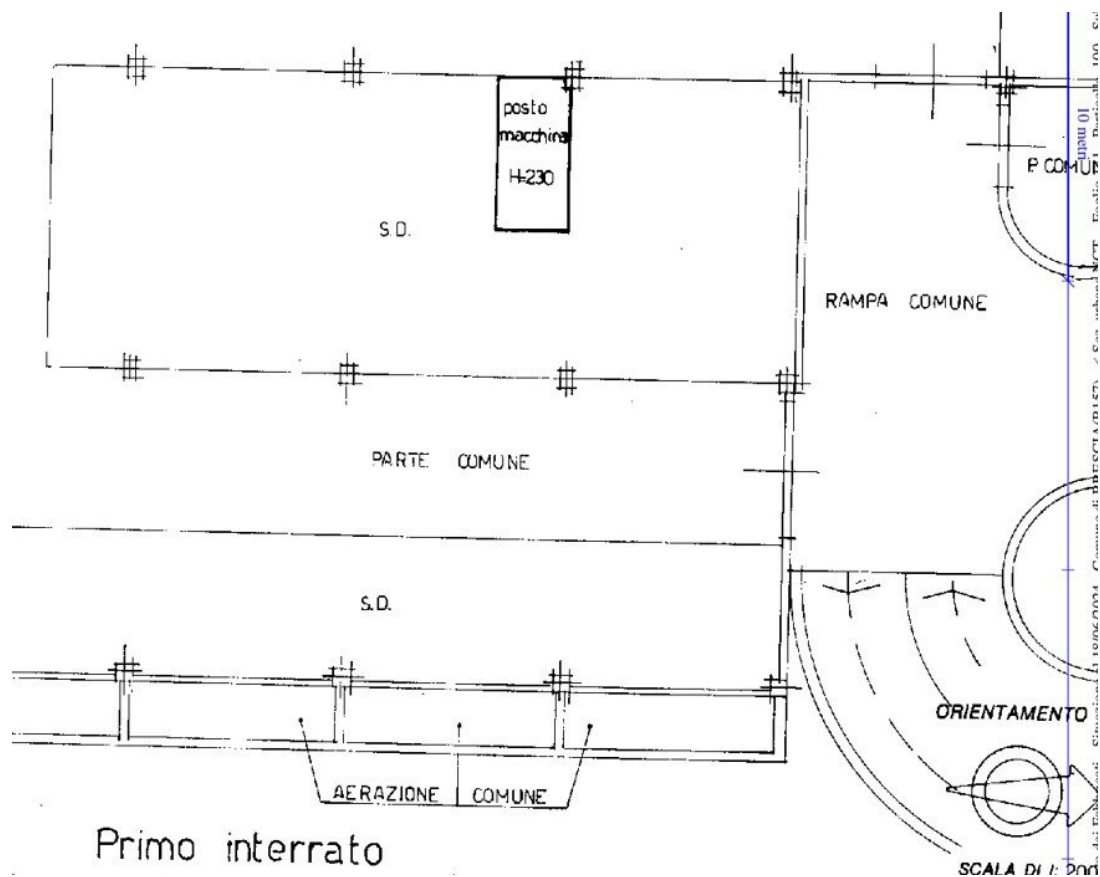
Quattordicesimo piano

Planimetria indicativa fuori scala: destinazione ufficio sub 66. Ufficio al piano quattordicesimo con vani scala condominiali e ascensori (disegno non in scala) e archivio/cantina e due posti auto al piano interrato.

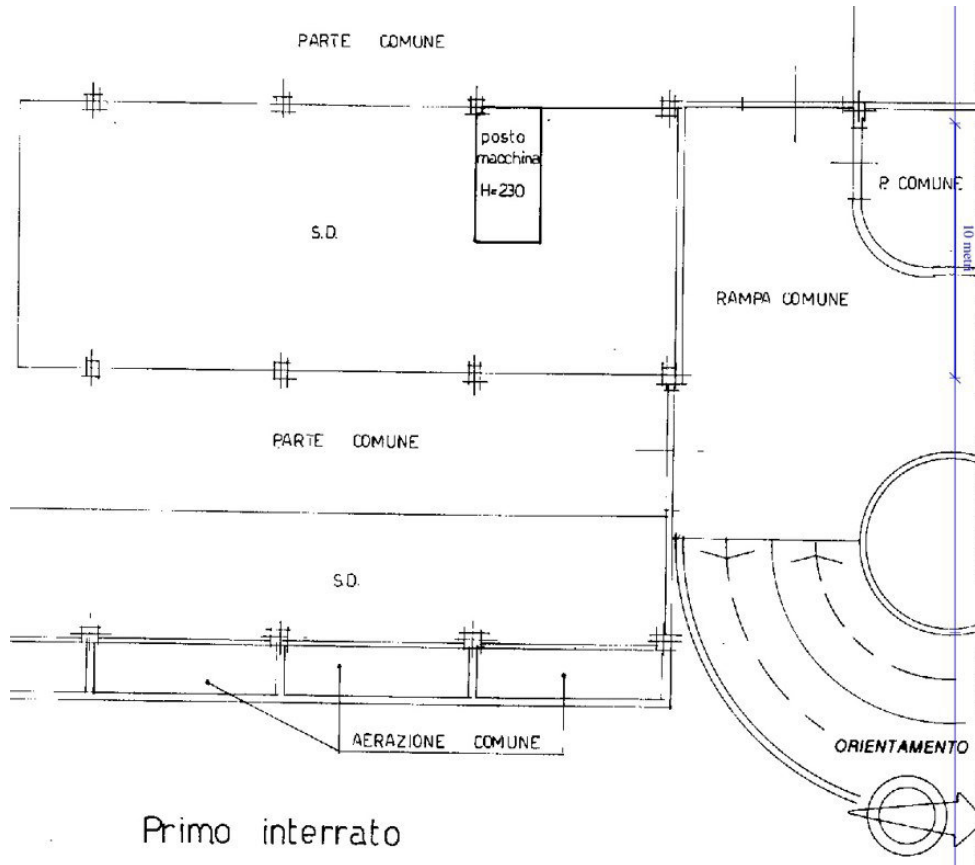


Primo interrato

Planimetria indicativa fuori scala: destinazione archivio/cantina sub 438.



Planimetria indicativa fuori scala: destinazione posto macchina sub 401.



Planimetria indicativa fuori scala: destinazione posto macchina sub 402.

Identificazione catastale ³¹

☐ Comune censuario Comune di Brescia – Provincia di Brescia

☐ Tipologia catasto

□ Identificativo	<input checked="" type="checkbox"/> Foglio	171
	<input checked="" type="checkbox"/> Sezione	NCT
	<input checked="" type="checkbox"/> Particella	100
	<input checked="" type="checkbox"/> Subalterno	66 - Via Cefalonia n. 70, piano 12. Cat. A/10, classe 5, Consistenza 8 vani. Superficie catastale 170 m2, Totale escluse aree scoperte 170 m2. Rendita catastale €. 2.974,79 euro (ufficio).

Confini

Ufficio di cui al sub 66.

- ☒ Est a confine con ufficio simile in aderenza di altra proprietà.
- ☒ Sud affaccia direttamente su Via Aldo Moro e sullo stesso lotto di costruzione dell'edificio facente parte del condominio.
- ☒ Ovest affaccia direttamente su Via Cefalonia e sullo stesso lotto di costruzione dell'edificio facente parte del condominio..
- ☒ Nord a confine con l'atrio comune condominiale ed altri uffici simili di altra proprietà.

☐ **Identificativo**
☒ Foglio 171
☒ Sezione NCT
☒ Particella 100
☒ Subalterno **438** - Via Cefalonia n. 70, piano S1.
 Cat. C/2, classe 5, Consistenza 11 mq. Rendita catastale €. 26,70 euro (cantina).

Confini

Cantina di cui al sub 438.

- ☒ Nord a confine con cantine di altra proprietà in aderenza.
- ☒ Sud affaccia sul corsello condominiale che da accesso alla stessa cantina.
- ☒ Est a confine con cantine di altra proprietà in aderenza.
- ☒ Ovest a confine con cantine di altra proprietà in aderenza.

☐ **Identificativo**

☒ Foglio	171
☒ Sezione	NCT
☒ Particella	100
☒ Subalterno	401 - Via Enrico Berlinguer n. 2, piano S1. Cat. C/6, classe 5, Consistenza 13 mq. Rendita catastale €. 50,35 euro (posto auto).

Confini

Posto auto di cui al sub 401.

- ☒ Nord a confine con posti auto di altra proprietà in aderenza.
- ☒ Sud a confine con posti auto di altra proprietà in aderenza.
- ☒ Est a confine con posti auto di altra proprietà in aderenza.
- ☒ Ovest a confine con il corsello condominiale che da accesso alle autorimesse al piano interrato -1.

☐ **Identificativo**

☒ Foglio	171
☒ Sezione	NCT
☒ Particella	100
☒ Subalterno	402 - Via Enrico Berlinguer n. 2, piano S1. Cat. C/6, classe 5, Consistenza 13 mq. Rendita catastale €. 50,35 euro (posto auto).



Confini**Posto auto di cui al sub 402.**

- ☒ Nord a confine con posti auto di altra proprietà in aderenza.
☒ Sud a confine con posti auto di altra proprietà in aderenza.
☒ Est a confine con posti auto di altra proprietà in aderenza.
☒ Ovest a confine con il corsello condominiale che da accesso alle autorimesse al piano interrato -1.

Consistenza☒ Rilievo☐ Interno ed esterno☐ Solo esterno☒ Diretto in loco

Verifiche dimensionali con planimetrie in possesso durante il sopralluogo.

☒ Data del sopralluogo:**10.07.2024**☒ Desunto graficamente da:☒ Planimetria catastale☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo)☐ Elaborato grafico (rilievo effettuato)**Criterio di misurazione**☒ SEL³² - Superficie Esterna Lorda☐ SIL³³ - Superficie Interna Lorda☐ SIN³⁴ - Superficie Interna Netta**Calcolo superfici di proprietà**Superficie principale:m² 170,00.Superficie secondarie:

Destinazione	Superficie	Indice mercantile ³⁵	
<input type="checkbox"/> Balcone	m2		
<input type="checkbox"/> Terrazza (nr.1)	m2		
<input type="checkbox"/> Soffitta ³⁶	m2		
<input type="checkbox"/> Mansarda ³⁷	m2		
<input type="checkbox"/> Loggiato	m2		
<input type="checkbox"/> Taverna ³⁸	m2		
<input checked="" type="checkbox"/> Cantina ³⁹	m2	11,60.	50%
<input type="checkbox"/> Sgombero ⁴⁰	m2		
<input type="checkbox"/> Portico	m2		
<input type="checkbox"/> Pergolato	m2		
<input type="checkbox"/> Autorimesse	m2		
<input checked="" type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m2	27,00.	50%
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m2		
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m2		
<input type="checkbox"/> Area esclusiva - giardino	m2		
<input type="checkbox"/> Area comune ⁴¹	m2		



☐ Area condominiale coperta m2

Superficie commerciale m2 189,30.

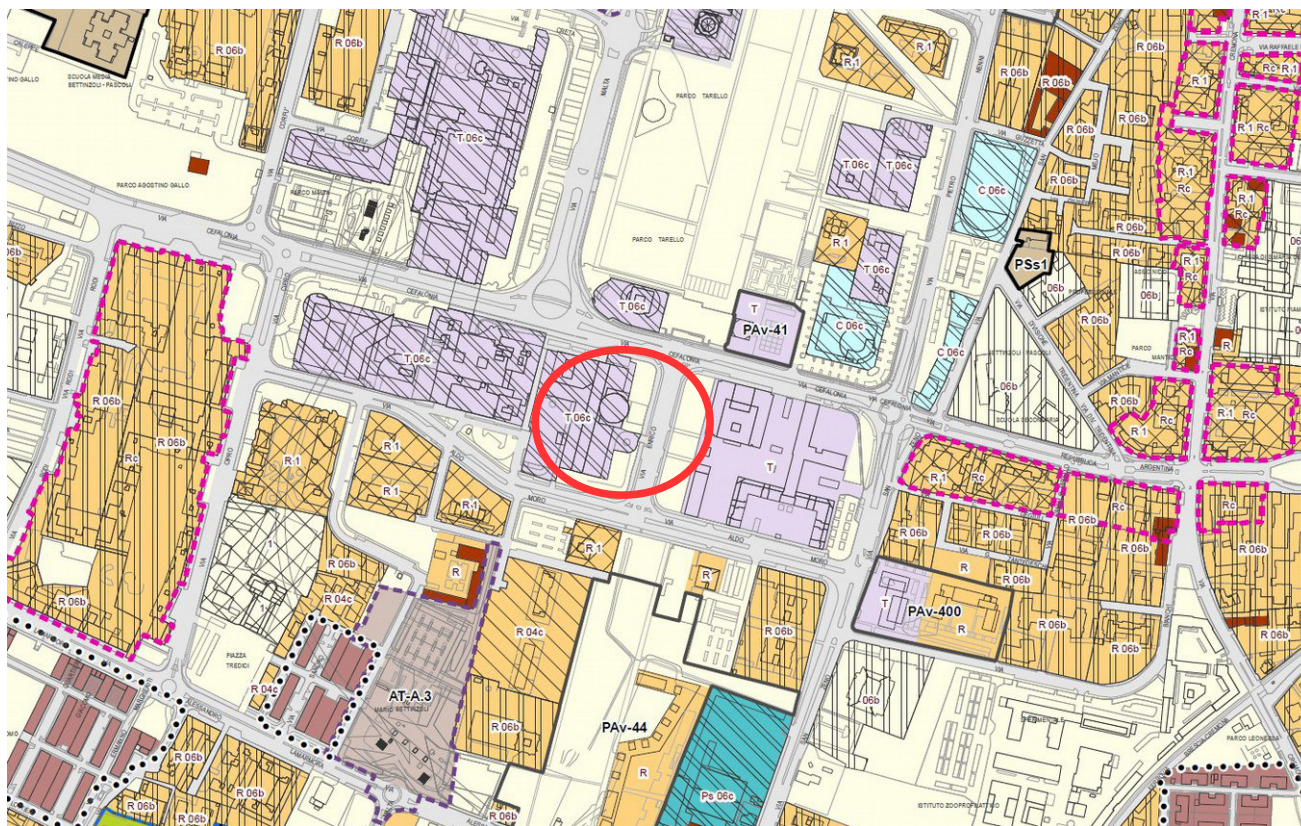
Individuazione delle parti comuni

☐ Assenti

☒ Presenti:

Estratto NTA del PGT del Comune di BRESCIA: (ZONA T.06.C).

Tessuto a prevalente destinazione terziaria e direzionale (NTA art.81)



Art. 81. Tessuto a prevalente destinazione terziaria e direzionale

Art. 81. Tessuti di recente formazione

Descrizione

Sono le parti di città sviluppatesi a partire dal secondo dopoguerra fino alla fine del XX secolo

Finalità

il PR individua specifiche politiche al fine di garantire il miglioramento della qualità urbana e architettonica, dei requisiti tecnologici e funzionali della generalità del patrimonio edilizio, della sicurezza delle costruzioni, da perseguire anche attraverso sostituzioni parziali o totali, nella presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari: a tale fine la città di recente formazione viene classificata in tessuti. I singoli tessuti si differenziano in rapporto alla funzione prevalente, alle caratteristiche morfologiche e tipologiche dell'edificato. All'interno possono essere individuate aree ed edifici assoggettati a e progetti speciali e/o a disciplina particolare

Interventi ammessi e modalità

Nei tessuti di recente formazione sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia; sono altresì ammessi interventi di demolizione/ricostruzione oppure nuova costruzione, ampliamento, nel rispetto dei parametri previsti.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti ove ammessi devono rispettare i parametri (indice fondiario, Rapporto di Copertura, Percentuale Superficie permeabile, altezza massima) indicati nella tavola V-PR02 e/o nelle presenti Norme; il recupero del sottotetto con variazione di sagoma ai sensi della L.R. 12/2005, ove ammesso, dovrà rispettare l'altezza massima indicata nella tavola V-PR02 e/o dalle presenti norme. Nei lotti per i quali la tavola V-PR02 o le presenti Norme non indicano alcun indice fondiario sono ammessi gli interventi di demolizione e ricostruzione delle costruzioni esistenti 105 ad eccezione di quegli edifici di valore storico-architettonico individuati nella tav. PR1, senza aumento di slp, ai sensi del comma successivo,

Per le costruzioni esistenti non individuate nella tavola V-PR02 quali edifici isolati di valore storico-architettonico, che eccedono l'indice fondiario, sono altresì consentiti interventi di demolizione e ricostruzione, anche parziale, senza aumento della slp, con modifica della sagoma preesistente, fermo restando che la slp interrata e/o seminterrata potrà essere ricostruita solo per utilizzazioni egualmente interrate e/o seminterrate e che la slp costituita dalle scale parimenti non potrà essere traslata se non per utilizzazioni analoghe. L'intervento è classificato come nuova costruzione e deve rispettare i parametri di altezza massima, rapporto di copertura e percentuale di superficie permeabile previsti dal Piano, ed è condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica.

Per le nuove costruzioni o ampliamenti devono essere garantiti i seguenti parametri:

- Distanza confine non inferiore a mt. 5.
- Distacco dagli edifici non inferiore a mt.10
- Arretramento delle strade non inferiore a mt. 5, fatto salvo diversi arretramenti o allineamenti indicati dalle tavole di Piano; potrà essere consentita una misura inferiore di allineamenti preesistenti.

Negli edifici isolati di valore storico-architettonico esistenti e individuati nella tavola V-PR02, sono consentiti solamente gli interventi previsti nell'Allegato 2, per quanto riguarda le modalità di intervento sugli edifici e sugli spazi aperti. Per tali edifici sono ammessi interventi in applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi della L.R. N.12/2005 e ss.mm.ii., solo nel caso non comportino alterazioni delle altezze di colmo e gronda esistenti nei diversi punti dell'edificio.

T - Tessuto a prevalente destinazione terziaria e direzionale

Sono parti di recente formazione caratterizzate dalla presenza rilevante di edifici specialistici funzionali alle attività di carattere direzionale.

Le destinazioni d'uso prevalenti sono le attività direzionale, le attività di produzione di beni immateriali e le attività ricettive.

Sono ammessi il commercio (con esclusione di medie strutture di vendita superiori ai 600 mq di s.v., e della grande struttura di vendita) e i servizi (con esclusione dei Cimiteri (Z1) e dei servizi tecnologici) le attrezzature per la mobilità e "Residenze", Sono escluse le "Attività agricole" e le "Attività manifatturiere", i servizi tecnologici, i Cimiteri (Z1) i distributori di carburanti, le medie distribuzioni strutture di vendita commerciali superiori ai 600 mq di s.v., e le grandi distribuzioni.

In caso di nuova costruzione e/o ampliamento dovranno essere garantiti i seguenti parametri:

1. Indice fondiario 0,6 mq/mq
2. Rapporto di copertura 0,5 mq/mq
3. arretramento dalle strade mt.5.



Deve essere garantita una percentuale di superficie permeabile pari almeno al 30% delle aree comprese nel lotto edificabile (Se). Almeno il 60% della superficie permeabile dovrà essere trattato a verde.

Caratteristiche qualitative del lotto (indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

Piano quattordicesimo per l'ufficio

☒ Livello di piano ⁴³

☒ Ascensore ⁴⁴

☒ N. servizi ⁴⁵

Piano quattordicesimo per l'ufficio

☒ Presente : vetustà – anni 32

☐ Assente

☒ N.8 ascensori asserviti alla stessa u.i.

N. 01 bagno al piano composto da:

☒ W.c.

☒ Lavabo

☐ Bidet

☐ Doccia

☐ Doccia con idromassaggio

☐ Vasca

☐ Vasca con doccia

☐ Vasca con idromassaggio

☒ Scaldabagno elettrico

☒ Vetustà del bagno 32 anni circa – normale manutenzione

Impianti in dotazione

Riscaldamento:

☒ Presente – teleriscaldamento condominiale

☐ Assente

☒ Centralizzato

☐ Autonomo

Alimentazione :

☐ assente

☐ metano

☒ teleriscaldamento

☐ gpl

☐ olio combustibile

☐ elettrico

☐ pompa di calore

☐ biocombustibili

Tipo impianto :

☐ radiatori in acciaio verniciati

☐ pavimento

☒ aria

☐ altro

Condizionamento

☒ Presente - Vetustà anni 32. circa.

☐ Assente

Se presente indicare se:

☒ Totale

☐ Parziale:



Solare termico (ACS acqua calda sanitaria):

☐ Presente Vetustà anni

☒ Assente

Elettrico ☒ Presente Vetustà anni 32 circa

☐ Assente

Idraulico ☒ Presente Vetustà anni 32 circa

☐ Assente

Antifurto ☐ Presente Vetustà anni

☒ Assente

Pannelli solari (fotovoltaico) ☐ Presente Vetustà anni

☒ Assente

Impianto geotermico ☐ Presente Vetustà anni

☒ Assente

Impianto domotica elettrico ☐ Presente Vetustà anni

☒ Assente

Manutenzione fabbricato ⁴⁶ ☐ Minimo ⁴⁷

☒ Medio ⁴⁸

☐ Massimo ⁴⁹

Manutenzione unità immobiliare ⁵⁰ ☐ Minimo ⁵¹

☒ Medio ⁵²

☐ Massimo ⁵³

Classe energetica

☐ A+

☐ A

☐ B

☐ C

☐ D

☐ E

☒ **F – presente CERTIFICAZIONE ENERGETICA allegata all'atto**

☐ G - presumibile

☐ non desumibile, non presente APE

☐ immobile esente da APE

Inquinamento

☒ Atmosferico ☒ Assente non evidente

☐ Presente

☒ Acustico ☒ Assente non evidente

☐ Presente, ,, ,, ,, ,, ,, ,, ,,

☒ Elettromagnetico ☒ Assente non evidente

☐ Presente

☒ Ambientale ☒ Assente non evidente

☐ Presente



Esposizione prevalente dell'immobile ⁵⁴	<input type="checkbox"/>	Minimo ⁵⁵
	<input checked="" type="checkbox"/>	Medio ⁵⁶
	<input type="checkbox"/>	Massimo ⁵⁷
Luminosità dell'immobile ⁵⁸	<input type="checkbox"/>	Minimo ⁵⁹
	<input checked="" type="checkbox"/>	Medio ⁶⁰
	<input type="checkbox"/>	Massimo ⁶¹
Panoramicità dell'immobile ⁶²	<input type="checkbox"/>	Minimo ⁶³
	<input type="checkbox"/>	Medio ⁶⁴
	<input checked="" type="checkbox"/>	Massimo ⁶⁵
Funzionalità dell'immobile ⁶⁶	<input type="checkbox"/>	Minimo ⁶⁷
	<input checked="" type="checkbox"/>	Medio ⁶⁸
	<input type="checkbox"/>	Massimo ⁶⁹
Finiture dell'immobile ⁷⁰	<input type="checkbox"/>	Minimo ⁷¹
	<input checked="" type="checkbox"/>	Medio ⁷²
	<input type="checkbox"/>	Massimo ⁷³

<u>Piano primo interrato per cantina e posti auto.</u>

<input checked="" type="checkbox"/> Livello di piano ⁴³	<u>Piano primo interrato per cantina e posti auto.</u>
<input checked="" type="checkbox"/> Ascensore ⁴⁴	<input checked="" type="checkbox"/> Presente : vetustà – anni 32 <input type="checkbox"/> Assente <input checked="" type="checkbox"/> N.8 ascensori asserviti alla stessa u.i.
<input type="checkbox"/> N. servizi ⁴⁵	N. 0 bagno al piano composto da: <input type="checkbox"/> W.c. <input type="checkbox"/> Lavabo <input type="checkbox"/> Bidet <input type="checkbox"/> Doccia <input type="checkbox"/> Doccia con idromassaggio <input type="checkbox"/> Vasca <input type="checkbox"/> Vasca con doccia <input type="checkbox"/> Vasca con idromassaggio <input type="checkbox"/> Scaldabagno elettrico <input type="checkbox"/> Vetustà del bagno circa – manutenzione
Impianti in dotazione	
Riscaldamento:	<input type="checkbox"/> Presente – teleriscaldamento condominiale <input checked="" type="checkbox"/> Assente <input type="checkbox"/> Centralizzato <input type="checkbox"/> Autonomo
Alimentazione :	<input type="checkbox"/> assente <input type="checkbox"/> metano



	<input type="checkbox"/>	teleriscaldamento	
	<input type="checkbox"/>	gpl	
	<input type="checkbox"/>	olio combustibile	
	<input type="checkbox"/>	elettrico	
	<input type="checkbox"/>	pompa di calore	
	<input type="checkbox"/>	biocombustibili	
Tipo impianto :	<input type="checkbox"/>	radiatori in acciaio verniciati	
	<input type="checkbox"/>	pavimento	
	<input type="checkbox"/>	aria	
	<input type="checkbox"/>	altro	
Condizionamento	<input type="checkbox"/>	Presente - Vetustà anni circa.	
	<input checked="" type="checkbox"/>	Assente	
	Se presente indicare se:		
	<input type="checkbox"/>	Totale	
	<input type="checkbox"/>	Parziale:	
Solare termico (ACS acqua calda sanitaria):	<input type="checkbox"/>	Presente	Vetustà anni
	<input checked="" type="checkbox"/>	Assente	
Elettrico	<input checked="" type="checkbox"/>	Presente	Vetustà anni 32 circa
	<input type="checkbox"/>	Assente	
Idraulico	<input type="checkbox"/>	Presente	Vetustà anni 32 circa
	<input checked="" type="checkbox"/>	Assente	
Antifurto	<input type="checkbox"/>	Presente	Vetustà anni
	<input checked="" type="checkbox"/>	Assente	
Pannelli solari (fotovoltaico)	<input type="checkbox"/>	Presente	Vetustà anni
	<input checked="" type="checkbox"/>	Assente	
Impianto geotermico	<input type="checkbox"/>	Presente	Vetustà anni
	<input checked="" type="checkbox"/>	Assente	
Impianto domotica elettrico	<input type="checkbox"/>	Presente	Vetustà anni
	<input checked="" type="checkbox"/>	Assente	
Manutenzione fabbricato ⁴⁶	<input type="checkbox"/>	Minimo ⁴⁷	
	<input checked="" type="checkbox"/>	Medio ⁴⁸	
	<input type="checkbox"/>	Massimo ⁴⁹	
Manutenzione unità immobiliare ⁵⁰	<input type="checkbox"/>	Minimo ⁵¹	
	<input checked="" type="checkbox"/>	Medio ⁵²	
	<input type="checkbox"/>	Massimo ⁵³	
Classe energetica	<input type="checkbox"/>	A+	
	<input type="checkbox"/>	A	
	<input type="checkbox"/>	B	
	<input type="checkbox"/>	C	
	<input type="checkbox"/>	D	
	<input type="checkbox"/>	E	
	<input type="checkbox"/>	F	



- ☐ G - presumibile
☒ non desumibile, non presente APE
☐ immobile esente da APE

Inquinamento

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Atmosferico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente non evidente
<input type="checkbox"/> Presente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Acustico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente non evidente
<input type="checkbox"/> Presente, ,,,,,, |
| <input checked="" type="checkbox"/> Elettromagnetico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente non evidente
<input type="checkbox"/> Presente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ambientale | <input checked="" type="checkbox"/> Assente non evidente
<input type="checkbox"/> Presente |

Esposizione prevalente dell'immobile ⁵⁴

- ☒ Minimo ⁵⁵
☐ Medio ⁵⁶
☐ Massimo ⁵⁷

Luminosità dell'immobile ⁵⁸

- ☒ Minimo ⁵⁹
☐ Medio ⁶⁰
☐ Massimo ⁶¹

Panoramicità dell'immobile ⁶²

- ☒ Minimo ⁶³
☐ Medio ⁶⁴
☐ Massimo ⁶⁵

Funzionalità dell'immobile ⁶⁶

- ☐ Minimo ⁶⁷
☒ Medio ⁶⁸
☐ Massimo ⁶⁹

Finiture dell'immobile ⁷⁰

- ☒ Minimo ⁷¹
☐ Medio ⁷²
☐ Massimo ⁷³

Note e segnalazioni

Sono presenti difformità lievi rispetto alle autorizzazioni edilizie presenti in Ufficio Tecnico del Comune di Brescia. Verifiche effettuate durante il sopralluogo e a seguito dell'accesso atti presso il Comune di Brescia. Manca la divisoria all'ingresso con l'unità immobiliare adiacente, vi è un piccolo ripostiglio realizzato nel locale antibagno.



4. Audit documentale e Due Diligence ⁷⁴

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica ⁷⁵

Anno di costruzione

☒ Fabbricato successivo 01/09/1967:

☐ Fabbricato anteriore 01/09/1967:

☐ Fabbricato costruito in data 09/05/1962

☐ Fabbricato costruito tra il 22.07.1965 e 11.05.1967

☐ Fabbricato costruito prima del 31.10.1942

Titoli autorizzativi esaminati

☐ Licenza di costruzione:

.....

☐ Concessione edilizia:

Concessione Edilizia in data 9 dicembre 1988 P.G. n. 18.755/88 e n. 3.800/88 U.T.;

☐ Variante a Concessione edilizia:

Concessione Edilizia in variante, in data 19 gennaio 1990 P.G. n. 13.485/89;

Concessione Edilizia in variante in data 4 giugno 1992 P.G. n. 10.446/92;

Concessione Edilizia in variante in data 17 settembre 1992 P.G. n. 13.887/92;

Concessione Edilizia in data 08/05/1998 Opere interne completamento n.395 stat. n. 34523/97 p.g.

☐ Permesso di costruire:

.....

☐ DIA:

☐ Condono edilizio:

.....

☒ Pratica cementi armati:

Collaudo statico del 27/11/1991 prot. 50575, del Genio Civile di Brescia. A firma dell'Ing. Dario Vecchi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di BS al n. 1313.

☒ Certificato di prevenzione incendi:

Nulla Osta con prescrizioni del Comando Provinciale dei VV.FF. Di Brescia in data 24/12/1991 N. 11.781/55/90 prot.

☒ Certificato Abitabilità:

☒ Presente: I certificati di agibilità di quanto oggetto del presente atto, sono stati rilasciati dal Comune di Brescia (BS), rispettivamente, in data 30 giugno 1992, Prot. Gen. n. 2233/9 - Bolletta n. 2155/92, ed in data 15 aprile 1993, Prot. Gen. n. 30905/92 - Bolletta n. 2776/92.

☐ Assente:

☐ Incompleta:

☐ Elenco:

Indicare la documentazione visionata:

E' stata effettuata una richiesta di accesso presso gli uffici comunali e richiesta copia atti al Notaio che aveva effettuato il rogito ultimo, sono stati reperiti i seguenti documenti:



- Pratiche edilizie autorizzative e di variante;
- Richiesta di agibilità fabbricati (o licenza d'uso);
- Documenti riguardanti il collaudo statico;
- Documentazione catastale;
- Documentazione riguardante atti di provenienza;

Situazione urbanistica

☒ Strumento urbanistico

☒ Vigente – PGT Comune di Brescia.

☐ Adottato

☒ Convenzione Urbanistica:

☐ No

- ☒ Si - **a)** che quanto in oggetto, è parte di un complesso immobiliare costruito su area interessata da convenzione urbanistica con il Comune di Brescia, stipulata in virtù dell'atto in data 9 ottobre 1986 n. 208.503/9.924 di repertorio del Notaio Mazzola dott. Alessandro di Brescia, registrato a Brescia il 17 ottobre 1986 n. 7483, ivi trascritto in data 23 ottobre 1986 ai n.n. 22.678/15.448;
- b)** dell'atto di impegno unilaterale di cui alla scrittura privata autenticata dal Notaio Stefano Caliendo di Brescia in data 3 ottobre 1988, rep. n. 29.804, registrata a Brescia in data 21 ottobre 1988 al n. 3.062 Mod. Privati, trascritto a Brescia in data 16 dicembre 1988 ai n.n. 34.870/23.758, successivamente integrato con atto in autentica del predetto Notaio in data 2 dicembre 1988 Repertorio n. 30.053, registrato a Brescia in data 14 dicembre 1988 al n. 3.916 Privati, trascritto a Brescia in data 3 gennaio 1989 ai n.n. 222/174. La parte acquirente dichiara di accettare tutte le clausole, di natura reale ed obbligatoria, contenute nella sopra citata convenzione ed atti unilaterali d'obbligo, e che si intendono qui integralmente riporate;
- c)** della ripartizione millesimale del complesso immobiliare di cui quanto in oggetto fa parte, nonché di tutti i patti, reali ed obbligatori, contenuti nel regolamento condominiale, relativo al complesso medesimo, che unitamente si trovano allegati sotto la lettera "E" all'atto in data 21 settembre 1992 n. 55.320/18.133 di Repertorio Notaio Dott. Mauro Barca, registrato a Brescia il 6 ottobre 1992 al n. 3489 e trascritto a Brescia il 24 settembre 1992 ai n.ri 25.952/17.293;
- d)** della servitù industriale a favore dell'ASM ed a carico delle parti comuni dell'intero complesso avente ad oggetto l'installazione di cabina elettrica già identificata nel Catasto Fabbricati con il mappale 100 sub. 757 nonché della servitù per passaggio di servizi di climatizzazione, energia elettrica ed impianti tecnologici in generale

☒ Cessioni diritti edificatori

☒ No

☐ Si e se si quale:

Significative limitazioni urbanistiche

☒ Vincoli urbanistici:

☒ No



☐ Si e se si quale:

☒ Vincoli ambientali

☒ No

☐ Si e se si quale:

☒ Vincoli paesaggistici

☒ No

☐ Si e se si quale:

☒ Storico architettonica

☒ No

☐ Si e se si quale:

Presenza di significative opere abusive

☒ No

☐ Si e se si quale:

Altro:

☒ No

☐ Si e se si quale:



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Gualtiero Cigolini, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia nr.1838, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia, 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 NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Si sono evidenziate lievi difformità nella distribuzione interna dei locali, che potranno essere oggetto di sanatoria presso gli uffici competenti.

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

- ☐ No, perché...
- ☒ Sì, perché, sono varianti interne distributive, la mancanza della parete divisoria tra l'ufficio oggetto di stima e l'ufficio adiacente in lato Est, può essere ripristinata.

Presente anche lieve modifica all'interno dell'antibagno, per formare un piccolo ripostiglio, che può essere sanato in quanto opera non strutturale e di lieve entità.

SI CONSIGLIA LA MESSA IN RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI RISPETTO A QUANTO REALIZZATO TRAMITE LA COSTRUZIONE DELLA PARETE DIVISORIA CHE È STATA DISMESSA, COSÌ COME LA DEMOLIZIONE DEL PICCOLO RIPOSTIGLIO REALIZZATO CON PARETE IN CARTONGESSO E PORTA IN LEGNO NELL'ANTIBAGNO ESISTENTE.

Costo ipotizzabile per il ripristino dei luoghi e regolarizzazione edilizia di circa:

- Formazione nuova parete divisoria tra uffici adiacenti che erano stati uniti, da dividere per ottenere la conformità edilizia e catastale.....**€. 1.785,25 (computo allegato);**
- Rimozione, smaltimento, parete in cartongesso e porta, e ripristino pareti esistenti, presenti nell'antibagno a formazione di ripostiglio non autorizzato.....**€. 1.500,00 (circa);**
- Spese e oneri per sanare presso gli Uffici Comunali la situazione urbanistica ed edilizia.
.....**€. 2.500,00 (circa);**

La verifica urbanistica si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

Note : la due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità sugli eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata ed incompleta o non aggiornata.



4.2 Rispondenza catastale⁷⁶

Unità immobiliare identificabile al Catasto Fabbricati della Provincia di Brescia – Comune di Brescia - Via Cefalonia n. 70.

LOTTO:

Sezione NCT - Foglio 171 - particella 100:

- **Sub. 66**, categoria A/10, classe 5, consistenza 8 vani, Sup. Catastale 170 m2, escluse le aree scoperte 170 m2, Rendita €. 2.974,79.
- **Sub. 401**, categoria C/6, piano S1, classe 5, consistenza 13 mq. Rendita catastale €. 50,35.
- **Sub. 402**, categoria C/6, piano S1, classe 5, consistenza 13 mq. Rendita catastale €. 50,35.
- **Sub. 438**, categoria C/2, piano S1, classe 5, consistenza 11 mq. Rendita catastale €. 26,70.

Documentazione visionata: ☒ Direttamente presso Agenzia del Territorio (reperite le visure storiche, e le planimetrie catastali dell'edificio).
☐ Da siti web

Elenco documentazione visionata: ☐ Visura terreni
☒ Visura immobile
☒ Schede catastali
☒ Elaborato planimetrico di subalternazione
☒ Elenco immobili
☒ Estratto mappa

Rilievo della consistenza catastale

☒ Diretto in loco
☒ Desunto graficamente da:
☒ Schede catastali
☒ Elaborato planimetrico di subalternazione

Data verifica catastale (gg/mm/aa): Prima visura storica in data **18/06/2024**.



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Gualtiero Cigolini, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1838, 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 degli immobili identificabile al **Foglio n. 171 mappale 100, sub. 438-401-402** sia per le visure storiche dell'immobile, che per le planimetrie.

☒ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile identificabile al **Foglio n. 171 mappale 100, sub. 66** per le seguenti motivazioni: riscontrate difformità nella parete divisoria con l'ufficio adiacente, e lieve ripostiglio ricavato nell'antibagno (si è segnalata la possibilità ripristinare le condizioni rispetto alle autorizzazioni edilizie ottenute in origine, ricostruendo la parete divisoria con l'ufficio adiacente e la rimozione del ripostiglio) in questo modo si elimina anche la non rispondenza catastale.

Costo ipotizzabile per la regolarizzazione delle planimetrie in caso di sanatoria circa €. 500,00, non necessaria in caso di ripristino luoghi come autorizzati.

Note: la due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità sugli eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata ed incompleta o non aggiornata.



5. Verifica della titolarità ⁷⁷

Inquadramento della titolarità

Foglio 171 mappale 100: - subalterno 66 zona censuaria 2 (quota 1/1);
Foglio 171 mappale 100: - subalterno 401 zona censuaria 2 (quota 1/1);
Foglio 171 mappale 100: - subalterno 402 zona censuaria 2 (quota 1/1);
Foglio 171 mappale 100: - subalterno 438 zona censuaria 2 (quota 1/1);

Parti comuni: E' espressamente compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 C.C. con particolare riferimento al mappale 100 sub. 1, bene non censibile che identifica deposito, corsia di transito, centrale termica, scala, terrazze, rampe carraie, giardini, rampe pedonali, ascensori, montacarichi, scale di sicurezza e bocche di areazione comune ai mappali 100 subb. da 8 a 854 compresi.

Tipo di atto: Compravendita

- Notaio: Dott. Fabrizio Santosuosso.
- Data atto: 28/05/2014
- Repertorio: REP. N. 55.987 RACC. N. 29.782.
- Registrato a Brescia 2 il 09/06/2014, al N. 7953 serie 1T;
- Estremi trascrizione: Trascritto a Brescia il 10/06/2014, Reg.Gen. 18.386 e Reg. Part. 12.385 r.p.

☒ Quota di proprietà: ☒ Intera 1/1 :

☐ Parte: indicare quota [1 / 2] :
Per la quota di 1/2 In regime di
e
Per la quota di 1/2 In regime di
per sub. e parti comuni ad altre unità immobiliari.

☐ Usufrutto ☒ No
☐ Si e se si indicare il nominativo:

☐ Nuda proprietà ☒ No
☐ Si e se si indicare il nominativo:

Condizioni limitanti particolari desunte dall'atto di provenienza

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alla relazione ipotecaria ventennale allegata al presente rapporto di valutazione ed alle ispezioni ipotecarie relative ai subalterni oggetto di perizia e del terreno su cui insistono.

☒ Servitù a favore ☐ Non sono presenti servitù
☒ Sono presenti servitù : ☐ apparenti:

☒ da titolo: Servitù industriale a favore dell'ASM ed a carico delle parti comuni dell'intero complesso avente ad oggetto l'installazione di cabina elettrica già



identificata nel Catasto Fabbricati con il mappale 100 sub.757 nonché della servitù per passaggio di servizi di climatizzazione, energia elettrica ed impianti tecnologici in generale.

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Vincoli | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Sì e se si quali: |
| <input type="checkbox"/> Oneri | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Sì e se si quali: |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pesi e gravami | <input type="checkbox"/> No – Spese condominiali non presenti. |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Sì e se si quali: |

Spese condominiali arretrate:

Dal prospetto ricevuto da parte dell'Amministratore condominiale Studio Geom. Giorgio Penna, ricevuto via E-mail in data 16/09/2024, si ha un importo di rate per spese condominiali scadute pari ad €. **6.107,31.** (seimilacentosetteeuro/31).

Intervenuti in data:

non rinvenuti alla data odierna.

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Attestato prestazione energetica | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Sì e se si quali: |

Note e informazioni di carattere generale

Nulla da segnalare

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐ Libero

☒ Occupato: **Occupato dall'esecutato.**

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

☐ Tipo di contratto

☐ €/anno

☐ Rata

☐ Durata in anni

☐ Scadenza contratto

☐ Estremi registrazione

Il canone di locazione è allineato con canone di mercato

☐ sì



☐ no se no perché:

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

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

A seguito di richiesta esistenza contratti d'affitto presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia si è ricevuta risposta in data 20/09/2024 che comunica l'inesistenza di contratti di locazione / comodato a nome del debitore esecutato (lettera allegata).

6. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente ⁷⁸

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico.

Per l'unità immobiliare identificabile al Foglio 171, mapp. 100 – subalterno 66-401-402-438:

Sono presenti Spese condominiali: Dal prospetto ricevuto da parte dell'Amministratore condominiale Geom. Giorgio Penna, ricevuto via E-mail in data 16/09/2024, si ha un importo di rate per spese condominiali scadute pari ad **€. 6.107,31. (seimilacentosetteeuro/31).**

Non presenti evidenti ulteriori formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente dall'analisi della documentazione a disposizione.

7. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

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

Ispezione ipotecaria – catasto fabbricati – Identificazione catastale fino alla data del 18/06/2024

Comune di BRESCIA (BS) Catasto Fabbricati

Sezione urbana - Foglio 0171 Particella 00100 Subalterno 66 per 1/1

Sezione urbana - Foglio 0171 Particella 00100 Subalterno 401 per 1/1

Sezione urbana - Foglio 0171 Particella 00100 Subalterno 402 per 1/1

Sezione urbana - Foglio 0171 Particella 00100 Subalterno 438 per 1/1

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile richiesto:



8. Analisi estimativa

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 limitative

Non presenti.

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, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use) ⁷⁹

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

☐ 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 ⁸⁰ con nr. ____ comparabili

☐ Sistema di Stima ⁸¹

☒ MCA + Sistema di Stima con nr. **3** comparabili

☐ Sistema di ripartizione ⁸²

☐ Analisi di regressione ⁸³ semplice con nr. ____ dati campione

☐ Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

☐ Finanziario ⁸⁴

☐ Capitalizzazione diretta ⁸⁵

☐ Capitalizzazione finanziaria ⁸⁶

☐ Analisi del flusso di cassa scontato ⁸⁷

☐ Dei costi ⁸⁸

Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.

In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.



9. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al:

Catasto Fabbricati della Provincia di Brescia – Comune di Brescia - Via Cefalonia n.70.

Foglio 171- Sezione NCT - particella 100:

- **Sub. 66**, categoria A/10, classe 5, consistenza 8 vani, Sup. Catastale 170 m2, totale escluse aree scoperte 170 m2, Rendita €. 2.974,79.
- **Sub. 438**, categoria C/2, classe 5, consistenza 11mq. Rendita €. 26,70.

Catasto Fabbricati della Provincia di Brescia – Comune di Brescia - Via Enrico Berlinguer n.2.

Foglio 171- Sezione NCT - particella 100:

- **Sub. 401**, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq., Rendita €. 50,35.
- **Sub. 402**, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq., Rendita €. 50,35.

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 416.460,00 diconsi Euro quattrocentosedicimilaquattrocentosessantaeuro/00.**

DEDUZIONI:

1 - Spese per ripristino luoghi rispetto a quanto autorizzato =

€. 1.785,25 (ripristino parete divisoria tra uffici limitrofi) + €. 1.500,00 (smontaggio parete cartongesso in antibango con relativa porta, smaltimento materiali e ripristino luoghi) =**€. 3.285,25**

2 - Spese tecniche, diritti segreteria, e oneri per regolarizzazione edilizia (sanatoria) difformità = €. 2.500,00

3 - Spese condominiali arretrate = €. 6.107,31

TOTALE= €. 11.893,00 (ARROTONDATO)

VALORE IMMOBILE A SEGUITO DEDUZIONI

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

€. 416.460,00 diconsi Euro quattrocentosedicimilaquattrocentosessantaeuro/00. - €. 11.893,00 diconsi Euro undicimilaottocentonovantatreeuro/00.

= €. 404.500,00 diconsi Euro quattrocentoquattromilacinquecentoeuro/00 (arrotondato).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 360.000,00. diconsi Euro trecentosessantamilaeuro/00.**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni, sono stati considerati nelle valutazioni anche eventuali eventuali vizi evizione ecc..

Note

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

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

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



10. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

Arch. Gualtiero Cigolini

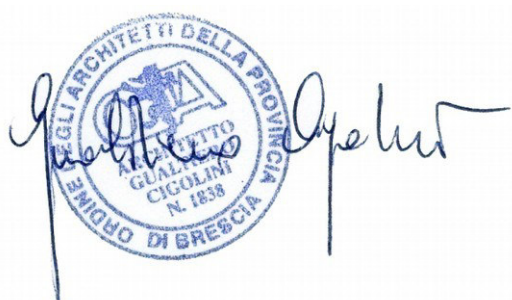
Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di:

Brescia al n. 1838

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

DICHIARA

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



Timbro e firma _____

Data rapporto valutazione: 22/11/2024

