

LUZZATTI POP NPLS 2022 S.R.L. / OMISSIS



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



0

TRIBUNALE DI BRESCIA



ESECUZIONE IMMOBILIARE n. **179 / 2024**

Giudice delegato:

Dr. Canali Gianluigi



ANAGRAFICA



Creditore procedente:

LUZZATTI POP NPLS 2022 S.R.L. - mandante

C.F. 05368590260, con sede in Conegliano (TV), via Alfieri n. 1, in persona dell'Amministratore unico p.t.; rappresentata da:

PRELIOS CREDIT SOLUTION S.P.A - mandataria

C.F. 13048380151, con sede in Milano (MI), via Valtellina n. 15/17, in persona dell'Avv. Sandra La Porta C.F.LPRSDR74M48A089F

Rappresentato dall'Avv.:

DR. DOMENICO MASSIGNANI

C.F. MSSDNC88P21G482D

con studio in via Isonzo, n. 8 (65015) Montesilvano (PE),
tel. n. 085.76401

domenicomassignani@pec.it



Esecutato:

OMISSIS

C.F. e P.IVA n. omissis

con sede in via omissis

Rappresentata dal legale rappresentante p.t.

Sig. omissis C.F. omissis nato a omissis il omissis ed ivi residente in via omissis



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



LUZZATTI POP NPLS 2022 S.R.L. / OMISSIS

Rappresentato dall'Avv.:

DR. LORENZO BONU'
 C.F. BNOLNZ55L02B157A
 con studio in Corso Cavour, n. 38 (25100) Brescia (BS),
 tel. n. 030.290189
lorenzo.bonu@brescia.pecavvocati.it

Esperto CTU incaricato:

Dott. Ing. DARIO GAGLIANDI
 Con studio in Via Malta, 7/C, (25124) Brescia (BS)
 C.F. GGLDRA53S08B100H
 Tel. 030.2428902
 e-mail/Pec: coprobs@tin.it - dariogagliandi@bs.ingegneri.legalmail.it
 Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 1185 dal 1978.



1

**DATE E SCADENZE:**

Nomina dell'esperto CTU:	03/07/2024
Conferimento Incarico:	11/07/2024
Data sopralluogo e rilevazioni CTU	25/07/2024 – 23/08/2024 - 25/09/2024
Data ultimativa consegna del rapporto di valutazione:	07/10/2024
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	06/11/2024

**INTERVENUTI 1° ACCESSO:**

sopralluogo di : presa incarico - visione – rilievo – valutazione
 Prima parte immobili

25.07.2024

Dott. Ing. Dario Gagliandi
 con studio in Via Malta, 7/C, (25124) Brescia (BS)
 C.F. GGLDRA53S08B100H
 Tel. 030-2428902
 e-mail: coprobs@tin.it
 Pec: dariogagliandi@bs.ingegneri.legalmail.it



Geom. Giacomo Begotti
 Per il custode giudiziario Not. Fabio Barca delegato dell' ANPE
 con domicilio in Brescia (BS) via San Zeno, n.99/A (25124)
 tel. 030222849
 e-mail: custodie@anpebrescia.it



Avv. Lorenzo Bonù
 in rappresentanza del debitore
 con studio in Corso Cavour, n.38 (25100) Brescia (BS)
 C.F. BNOLNZ55L02B157A
 Tel. 030290189
 e-mail: lorenzo.bonu@brescia.pecavvocati.it



Sig. *omissis* – occupante autorimessa sub. 8 del map.213 fg.148 -
 “Condominio Diaz 16-18”

Sig. *omissis* – occupante appartamento sub. 44 del map.169 fg. 148 -
 “Condominio Inganni”



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



LUZZATTI POP NPLS 2022 S.R.L. / OMISSIS



Sig. *omissis* – occupante appartamento sub.12 map.170 fg.148 –
2° piano “Condominio Diaz”

Sig.re *omissis* e *omissis* – occupanti l’appartamento sub.07 map.170
fg.148 – 3° piano “Condominio Diaz”

INTERVENUTI 2° ACCESSO:

sopralluogo di : controllo - valutazione

23.08.2024

Dott. Ing. Dario Gagliandi
con studio in Via Malta, 7/C, (25124) Brescia (BS)
C.F. GGLDRA53S08B100H
Tel. 030-2428902
e-mail: coprobs@tin.it
Pec: dariogagliandi@bs.ingegneri.legalmail.it

2

**INTERVENUTI 3° ACCESSO:**sopralluogo di ; presa incarico - visione – rilievo - valutazione
Seconda parte immobili**25.09.2024**

Dott. Ing. Dario Gagliandi
con studio in Via Malta, 7/C, (25124) Brescia (BS)
C.F. GGLDRA53S08B100H
Tel. 030-2428902
e-mail: coprobs@tin.it
Pec: dariogagliandi@bs.ingegneri.legalmail.it

Geom. Giacomo Begotti
Per il custode giudiziario Not. Fabio Barca delegato dell’ ANPE
con domicilio in Brescia (BS) via San Zeno, n.99/A (25124)
tel. 030222849
e-mail: custodie@anpebrescia.it

Sig.ra *omissis* – occupante l’appartamento sub.07 map.170 fg.148 –
4° piano “Condominio Diaz”



Timbro e firma



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

In considerazione delle caratteristiche degli immobili pignorati e al fine della loro ottimale valutazione e fruibilità, sono stati identificati e di seguito proposti i seguenti lotti di vendita (vedi planimetrie e ALLEGATO 15):

- LOTTO A: *IMMOBILE 1*
- LOTTO B: *IMMOBILE 2*
- LOTTO C: *IMMOBILE 3*
- LOTTO D: *IMMOBILE 4 + area pertinenziale BCC assegnata in ragione di 1/24 p.p.*
- LOTTO E: *IMMOBILE 5 + area pertinenziale BCC assegnata in ragione di 1/24 p.p.*

3



IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

IMMOBILE 1: AUTORIMESSA in via Diaz, n. 16

Catasto fabbricati: Sez. NCT, Fg. 148 – Mapp. 213 – Sub. 08 – Piano T, cat. C/6, cl. 7, mq 11 r.c. 58,51 euro – Proprietà 1/1

IMMOBILE 2: AUTORIMESSA in via Diaz, n. 16

Catasto fabbricati: Sez. NCT, Fg. 148 – Mapp. 213 – Sub. 11 – Piano T, cat. C/6, cl. 7, mq 11 r.c. 58,51 euro – Proprietà 1/1

IMMOBILE 3: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE in via A. Inganni, n. 4

Catasto fabbricati: Sez. NCT, Fg. 148 – Mapp. 169 – Sub. 44 – Piano S1 - 4, cat. A/2, cl. 4, v. 5, sup. cat. 82 mq r.c. 658,48 euro – Proprietà 1/1

IMMOBILE 4: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE in via Diaz, n. 3

Catasto fabbricati: Sez. NCT, Fg. 148 – Mapp. 170 – Sub. 12 – Piano S1 - 2, cat. A/2, cl. 4, v. 6, sup. cat. 120 mq r.c. 790,18 euro – Proprietà 1/1

IMMOBILE 5: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE in via Diaz, n. 3

Catasto fabbricati: Sez. NCT, Fg. 148 – Mapp. 170 – Sub. 07 – Piano S1 - 3, cat. A/2, cl. 4, v. 5, sup. cat. 103 mq r.c. 658,48 euro – Proprietà 1/1

IMMOBILE 6: BCC AREA COMUNE in via Diaz, n. 3 assegnato in ragione di (1/24 + 1/24) rispettivamente agli immobili 4 e 5

Catasto fabbricati: Sez. NCT, Fg. 148 – Mapp. 170 – Sub. 15 – Piano T, cat. E, sup. cat. 43 mq – Bene indiviso - Proprietà 1\12.

DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili di cui trattasi sono situati tutti nel comune di Brescia (BS) e sono così individuati:

IMMOBILE 1: Autorimessa a piano terra; situata all'interno del complesso denominato "Condominio Diaz 16-18". Localizzazione centrale – con ampio spazio cortilivo anteriore, presenta una dimensione netta interna di circa 2.7 x 4.0 m - epoca di costruzione seconda metà secolo scorso - stato di **conservazione buono** – copertura adibita a terrazza di altra proprietà.



LUZZATTI POP NPLS 2022 S.R.L. / OMISSIS

L'immobile - in normali condizioni d'uso e non necessitante di interventi manutentivi/conservativi urgenti ed all'interno del quale sono contenuti materiali edili - è posizionato centralmente nella schiera di box di cui è parte, e risulta occupato senza titolo dal sig. *omissis*, che si è mostrato collaborativo ed ha manifestato piena disponibilità a liberarlo previo preavviso.

L'immobile risulta concesso in locazione alla ditta omissis con contratto di locazione ultranovennale Rep.12677 Raccolta n. 9325 Notaio Giuseppe Gorlani registrato in data 09.02.2024.

IMMOBILE 2: Autorimessa a piano terra; situata all'interno del complesso denominato "Condominio Diaz 16-18". Localizzazione centrale - con ampio spazio cortilivo anteriore, presenta una dimensione netta interna di circa 2.7 x 4.0 m - epoca di costruzione seconda metà secolo scorso - stato di **conservazione carente** con murature interessate da un elevato grado di umidità di risalita e infiltrativa - copertura adibita a terrazza di altra proprietà.-

L'immobile - in normali condizioni d'uso e necessitante di interventi manutentivi/conservativi urgenti - è posizionato in testa alla schiera di box di cui è parte, e risulta occupato da faldoni e documentazione contabile di ignota appartenenza. Al sopralluogo presso l'unità non ha presenziato nessuno, tuttavia è stato possibile accedervi essendo la serranda aperta.

L'immobile risulta concesso in locazione alla ditta omissis con contratto di locazione ultranovennale Rep.12677 Raccolta n. 9325 Notaio Giuseppe Gorlani registrato in data 09.02.2024.

IMMOBILE 3: Abitazione di tipo civile composta da trilocale (2 camere e 1 soggiorno) situato al piano quarto del "Condominio Inganni". Localizzazione centrale - epoca di costruzione 1950-1960 - stato di **conservazione carente** con degradi diffusi dell'intonaco e dei pavimenti, interni ed esterni. L'abitazione dispone inoltre di: un locale servizio igienico; un locale cucina; un balcone e un ampio terrazzo scoperto, con esposizione sud-ovest. Al piano interrato e presente un locale cantina di pertinenza. Unità occupata dal Sig. *omissis*, residente con contratto di affitto scaduto e immobile illegittimamente occupato oggetto di intimazione di sfratto; e da altre persone, assenti e non identificate. L'immobile è situato al quarto piano dell'edificio ospitante e NON dispone di Ascensore. L'unità NON dispone di pertinenza posto e/o box auto.

L'immobile risulta tuttavia concesso in locazione alla ditta omissis con contratto di locazione ultranovennale Rep.12677 Raccolta n. 9325 Notaio Giuseppe Gorlani registrato in data 09.02.2024.

IMMOBILE 4: Abitazione di tipo civile composta da quadrilocale (3 camere e 1 soggiorno) situato al piano secondo del complesso denominato "Condominio Diaz". Localizzazione centrale - epoca di costruzione 1950-1960 - stato di **conservazione discreto**. L'abitazione dispone inoltre di: un locale servizio igienico; un locale cucina; un balcone scoperto, esposizione nord e di uno coperto, con esposizione sud. Al piano interrato e presente un locale cantina di pertinenza. Al sopralluogo ha presenziato il conduttore sig. *omissis*, il quale ha confermato di abitarlo - unitamente alla moglie ed

LUZZATTI POP NPLS 2022 S.R.L. / OMISSIS

ai tre figli di 9, 12 e 18 anni- in forza di contratto di locazione concessogli in godimento dalla società esecutata. Il contratto risulta regolare e l'immobile legittimamente occupato. L'immobile è situato al secondo piano dell'edificio ospitante e NON dispone di Ascensore. L'unità NON dispone di pertinenza posto e/o box auto.

L'immobile risulta tuttavia concesso in locazione alla ditta omissis con contratto di locazione ultranovennale Rep.12677 Raccolta n. 9325 Notaio Giuseppe Gorlani registrato in data 09.02.2024.

IMMOBILE 5: Abitazione di tipo civile composta da trilocale (2 camere e 1 soggiorno) situato al piano terzo del complesso denominato "Condominio Diaz". Localizzazione centrale – epoca di costruzione 1950-1960 – stato di **conservazione buono**. L'abitazione dispone inoltre di: un locale servizio igienico; un locale cucina; un balcone scoperto, esposizione est. Al piano interrato e presente un locale cantina di pertinenza. L'immobile è situato al terzo piano dell'edificio ospitante e NON dispone di Ascensore. L'unità NON dispone di pertinenza posto e/o box auto.

All'interno dell'unità è stata realizzata una scala che conduce al piano sottotetto soprastante, catastalmente registrato al: **Fg.148, Map.170 Sub17**; di proprietà della *omissis*; non oggetto di pignoramento. Dal sopralluogo emerge che l'unità sub.17 è stata ristrutturata e viene utilizzata come mansarda in forma esclusiva dagli occupanti dell'appartamento, immobile 5 sub.07, in esame. Al sopralluogo hanno presenziato le Sig.re *omissis* e *omissis*, le quali hanno dichiarato di abitarvi. L'immobile risulta tuttavia oggetto di intimazione di sfratto per morosità nei confronti dei conduttori morosi signori *omissis* e *omissis*.

L'immobile risulta tuttavia concesso in locazione alla ditta omissis con contratto di locazione ultranovennale Rep.12677 Raccolta n. 9325 Notaio Giuseppe Gorlani registrato in data 09.02.2024.

IMMOBILE 6 – BCC AREA CONDOMINIALE COMUNE: Bene comune censibile, non divisibile e di proprietà comune nel complesso "Condominio Diaz" situato al piano terra dello stesso. L'immobile, di complessivi 43 mq, risulta appartenente all' *omissis* per la quota di proprietà di 1/12.

Ubicazioni:

IMMOBILE 1: AUTORIMESSA

in via Diaz, n.16 – (25124) Brescia

IMMOBILE 2: AUTORIMESSA

in via Diaz, n.16 – (24124) Brescia

IMMOBILE 3: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

in via Inganni,n.4-P4 – (24124) Brescia

IMMOBILE 4: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

in via Diaz, n. 3 – P2 – (25124) Brescia

+ area comune pertinenziale

IMMOBILE 5: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

in via Diaz, n. 3 – P3 – (25124) Brescia

+ area comune pertinenziale



Identificativi catastali (ALLEGATO 2):

IMMOBILE 1: Catasto fabbricati - NCT Foglio 148 Mappale 213 Subalterno 08 – cat. C/6

IMMOBILE 2: Catasto fabbricati - NCT Foglio 148 Mappale 213 Subalterno 11 – cat. C/6

IMMOBILE 3: Catasto fabbricati - NCT Foglio 148 Mappale 169 Subalterno 44 – cat. A/2

IMMOBILE 4: Catasto fabbricati - NCT Foglio 148 Mappale 170 Subalterno 12 – cat. A/2
+ area in comune in ragione di 1/24 NCT Foglio 148 Mappale 170 Subalterno 15

IMMOBILE 5: Catasto fabbricati - NCT Foglio 148 Mappale 170 Subalterno 07 – cat. A/2
+ area in comune in ragione di 1/24 NCT Foglio 148 Mappale 170 Subalterno 15

6



Quote di proprietà (ALLEGATO 4):

IMMOBILE 1: **Locato a omissis** – Occupato senza titolo dal Sig. *omissis*
- *omissis* proprietà 1/1

IMMOBILE 2: **Locato a omissis** – Occupazione non nota
- *omissis* proprietà 1/1

IMMOBILE 3: **Locato a omissis** –
Locato ed occupato dai Sig. *omissis* e *omissis*
Contratto scaduto e immobile illegittimamente occupato - oggetto di intimazione di sfratto
- *omissis* proprietà 1/1

IMMOBILE 4: **Locato a omissis** –
Locato ed occupato dal Sig. *omissis* e famiglia
Contratto in essere e immobile legittimamente occupato con scadenza 21.03.25
- *omissis* proprietà 1/1

IMMOBILE 5: **Locato a omissis** –
Locato ed Occupato dai Sig.ri *omissis* e *omissis*
Contratto in essere e immobile legittimamente occupato con scadenza 09.10.25 - Immobile oggetto di intimazione di sfratto per morosità
- *omissis* proprietà 1/1

IMMOBILE 6: **BCC area condominiale comune e indivisa**
- *omissis* proprietà 1/12



LUZZATTI POP NPLS 2022 S.R.L. / OMISSIS

**Divisibilità degli immobili:**

Date le caratteristiche e le destinazioni d'uso degli immobili, conformemente agli attuali stati di utilizzo degli stessi, le unità immobiliari sono state classificate e suddivise in 5 lotti, come da precedente definizione ed identificazione.

**Più probabile valore in libero mercato dei lotti identificati:****540.100,00 €***(cinquecentoquarantamilacentoeuro/00 €)*

7

Lotto A	IMMOBILE 1	14.300,00 €
Lotto B	IMMOBILE 2	14.000,00 €
Lotto C	IMMOBILE 3	123.000,00 €
Lotto D	IMMOBILE 4+6quota	198.000,00 €
Lotto E	IMMOBILE 5+6quota	190.800,00 €

*Diconsi quattordicimilatrecentoeuro/00 €**Diconsi quattordicimilaeuro/00 €**Diconsi centoventitremilaeuro/00 €**Diconsi centonovantottomilaeuro/00 €**Diconsi centonovantamilaottocentoeuro/00 €***Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) dei lotti identificati:****475.970,00 €***(quattrocento settantacinquemilanovecento settanta euro/ 00 €)*

Lotto A	IMMOBILE 1	12.090,00 €
Lotto B	IMMOBILE 2	12.040,00 €
Lotto C	IMMOBILE 3	108.240,00 €
Lotto D	IMMOBILE 4+6quota	174.000,00 €
Lotto E	IMMOBILE 5+6quota	169.600,00 €

*Diconsi dodicimilanovantaeuro/00 €**Diconsi dodicimilaquarantaeuro/00 €**Diconsi centoottomiladuecentoquarantaeuro/00 €**Diconsi centosettantaquattromilaeuro/00 €**Diconsi centosessantanovemilaseicentoeuro/00 €***Oneri per la sanatoria delle difformità urbanistiche e catastali rilevate, come descritte al punto 3.1 e 3.2 della presente perizia****20.000,00 €***(ventimila euro/ 00 €)*

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

Tutti gli immobili sono situati in zona centrale nel comune di Brescia, classificata come "Brescia Antica", e si trovano in un contesto ben servito e vicino a tutti i servizi di prima necessità; risultano facilmente accessibili tramite le arterie di traffico principali e ben collegati sul territorio tramite strade e servizi pubblici. Gli edifici sono componenti del paesaggio antropico e storico della città di Brescia e quindi beni soggetti a tutela paesaggistica.

Gli immobili si trovano in normali condizioni d'uso e ad esclusione dell'immobile 5, gli altri immobili richiedono interventi manutentivi/conservativi.

8

Tutti gli immobili risultano di proprietà esclusiva della *omissis* e risultano locati alla società *omissis* in forza di Contratto di Locazione ultranovennale (ALLEGATO 8) redatto a mezzo scrittura privata autenticata a cura del Notaio Giuseppe Gorlani, Rep. N.12676 / Racc. N.9324, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 09/02/2024, al n. 6088 – serie 1T, con il quale " *omissis*", ha ceduto alla società " *omissis* " in locazione, tutti gli immobili pignorati ad eccezione dell'area comune non divisibile: Foglio 148 Mappale 170 Subalterno 15.

Gli immobili risultano pertanto occupati, legittimamente o illegittimamente; sono inoltre presenti per l'immobile 5, di via Diaz n.3 piano terzo, del "Condominio Diaz": non conformità catastali e urbanistiche.

La commerciabilità di questi immobili, tenuto conto di questi fattori, potrebbe non ritenersi ottimale.

ADUT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia:	NO
Conformità catastale:	NO
Conformità titolarità:	SI

FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobili occupati:

Durante i sopralluoghi avvenuti in data 25.07.2024, 23.08.2024 e 25.09.2024, è stato rilevato quanto segue:
-- gli immobili 1 e 2 (autorimesse a piano terra via Diaz, n.16) risultano occupate senza titolo;

-- l'immobile 3 (appartamento P4 di via Inganni, n.4) risulta occupato dal Sig. *omissis* (locatario) e altri, con contratto di affitto scaduto ed oggetto di intimazione di sfratto;

LUZZATTI POP NPLS 2022 S.R.L. / OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

scrittura privata in data 30 aprile 2017, registrata presso l'Agenzia delle Entrate ufficio DPBS UT BRESCIA 1, in data 25 maggio 2017, al n. 003080, Serie 3T, codice identificativo TMJ17T003080000JJ;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

-- l'immobile 4 (appartamento P2 di via Diaz, n.3) risulta occupato dal Sig. *omissis* (locatario), e famiglia, con regolare contratto di affitto ad uso abitativo con scadenza 21.03.25; *scrittura privata in data 22 marzo 2024, registrata presso l'Agenzia delle Entrate ufficio DPBS UT BRESCIA 1, in data 25.03.2024, al n. 004837, Serie 3T, codice identificativo TM424T004837000VD; (ALLEGATO 07)*

9

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

-- l'immobile 5 (appartamento P3 di via Diaz, n.3) risulta occupato dai signori *omissis* e *omissis* (locatari), e altri, con regolare contratto di affitto ad uso abitativo con scadenza 09.10.2025, e oggetto di intimazione di sfratto per morosità. *scrittura privata in data 10 ottobre 2021, registrata presso l'Agenzia delle Entrate ufficio DPBS UT BRESCIA 1, in data 14 ottobre 2021, al n. 005467, Serie 3T, codice identificativo TMJ21T005467000GG; (ALLEGATO 07)*

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Spese condominiali arretrate:

ASTE
GIUDIZIARIE®

A far data 05.10.24 si riporta quanto segue: (ALLEGATO 6)

-- Immobili 1 e 2 – Condominio Diaz 16-18

Richiesta PEC in data 26.09.2024 – Risposta e dati contabili non pervenuti;

-- Immobili 4 e 5 – Condominio Diaz

Richiesta RAC in data 26.09.2024 – Risposta e dati contabili non pervenuti;

-- Immobile 3 – Condominio Inganni

Richiesta PEC in data 26.09.2024 – Risposta e dati contabili pervenuti rilasciati in data 26.09.24;

Dalla tabella riassuntiva dell'esercizio ordinario 2023/2024, periodo 01.05.20232 - 30.04.2024, risulta che *omissis* è debitrice della somma arretrata di 1485.18 € elevata, con le spese della gestione 2024/2025, al **valore di 1891.58 € (milleottocentonovantouno/58 €) – ad oggi non saldato.**

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami: ASSENTI

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

LUZZATTI POP NPLS 2022 S.R.L. / OMISSIS

Vincoli urbanistici, ambientali,
paesaggistici:

Sono ammessi esclusivamente interventi diretti al mantenimento dei caratteri morfologici, architettonici e di impianto che caratterizzano il tessuto urbano. Non sono ammessi nuove costruzioni o ampliamenti salvo specifiche previsioni delle NTA vigenti per via Diaz e Inganni. Sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo che, pur introducendo le modifiche distributive necessarie all'uso, confermino i principali caratteri strutturali e formali.

10

LIMITAZIONI:

Assunzioni limitative: ASSENTI

Condizioni limitative: *Immobili oggetto di locazione ultranovennale del 09.02.2024 – Numero di repertorio 12677/9325 Notaio GORLANI GIUSEPPE con sede in Brescia; trascritto il 12.02.2024 ai n. 5946/4343 a favore di omissis, per tutti gli immobili pignorati di seguito indicati:*

*NCT Fg 148 Map 213 Sub 08 e 11 immobili 1 e 2
NCT Fg 148 Map 169 Sub 44 immobile 3
NCT Fg 148 Map 170 Sub 07 e 12 immobili 4 e 5 .*

RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

– **Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 24 novembre 2011 ai nn. 48426/10314**

Ipoteca volontaria nascente da Concessione a garanzia di apertura di credito del 23/11/2011 numero di repertorio 68593/15349 Notaio Mazzola Panciera di Zoppola Bona Luigi.

A favore di Banca Popolare di Sondrio Società Cooperativa Per Azioni;

Contro *omissis*

Capitale euro 1.750.000,00, totale euro 2.975.000,00 durata 1 anno e 6 mesi e 1 giorno.

Gravante gli immobili situati a Brescia:

- Fg. 117 Mapp. 42 Sub. 14
- **Fg. 148 Mapp. 169 Sub. 44**
- **Fg. 148 Mapp. 170 Sub. 7**
- **Fg. 148 Mapp. 170 Sub. 12**
- **Fg. 148 Mapp. 213 Sub. 8**

LUZZATTI POP NPLS 2022 S.R.L. / OMISSIS

- **Fg. 148 Mapp. 213 Sub. 11**

- **Fg. 148 Mapp. 170 Sub. 15;**

e sugli immobili situati a Marone (BS):

- Fg. 9 Mapp. 2412 Sub. 3

- Fg. 9 Mapp. 2412 Sub. 4

- Fg. 1 Mapp. 2007

- Fg. 1 Mapp. 2412

- Fg. 1 Mapp. 3983.

11

- **Pignoramento trascritto a Brescia in data 21 maggio 2024 ai nn. 22188/15522**

In forza di verbale notificato in data 16 aprile 20234 n. rep. 3147 Ufficiale Giudiziario di Brescia:

a favore di Luzzatti Pop Npls 2022 s.r.l.;

contro *omissis*

Gravante gli immobili situati a Brescia:

- **Fg. 148 Mapp. 169 Sub. 44**

- **Fg. 148 Mapp. 170 Sub. 12**

- **Fg. 148 Mapp. 170 Sub. 7**

- **Fg. 148 Mapp. 170 Sub. 15**

- **Fg. 148 Mapp. 213 Sub. 11**

- **Fg. 148 Mapp. 213 Sub. 8**

- **Atti anteriormente al ventennio**

- Atto di Compravendita in data 02/06/2000 n. 42195/6250 di repertorio Notaio Luigi Mazzola Panciera di Zoppola Bona, registrato a Brescia il 21/06/2000 al n. 3236 e trascritto a Brescia il 23/06/2000 ai nn. 25781/14789 mediante il quale la società *omissis* ha acquistato il diritto di piena proprietà sugli immobili siti in Brescia (BS) via Armando Diaz, n.16-18 individuati al Catasto Fabbricati del comune di Brescia Fg. 148 Map. 170 Sub. 8 e 11.

- Atto di Compravendita in data 20/06/2001 n. 46086/7080 di repertorio Notaio Luigi Mazzola Panciera di Zoppola Bona, registrato a Brescia il 05/07/2001 al n. 10568 e trascritto a Brescia il 04/07/2001 ai nn. 24746/16111 mediante il quale la società *omissis* ha acquistato il diritto di piena proprietà sull'immobile sito in Brescia (BS) via Angelo

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LUZZATTI POP NPLS 2022 S.R.L. / OMISSIS

Inganni, n.4 individuato al Catasto Fabbricati del comune di Brescia Fg. 148 Map. 169 Sub. 44.

- o Atto di Compravendita in data 20/03/1998 n. 34886/4402 di repertorio Notaio Luigi Mazzola Panciera di Zoppola Bona, registrato a Gardone Valrompia il 03/04/1998 al n. 238 serie IV e trascritto a Brescia il 20/10/1998 ai nn. 34116/22359 mediante il quale la società *omissis* ha acquistato il diritto di piena proprietà sull'immobile sito in Brescia (BS) via Armando Diaz, n.3 individuato al Catasto Fabbricati del comune di Brescia Fg. 148 Map. 170 Sub. 7.

12

- o Atto di Compravendita in data 09/10/1998 n. 36655/4769 di repertorio Notaio Luigi Mazzola Panciera di Zoppola Bona, registrato a Gardone Valrompia il 27/10/1998 al n. 806 serie IV e trascritto a Brescia il 20/10/1998 ai nn. 34116/22359 mediante il quale la società *omissis* ha acquistato il diritto di piena proprietà sull'immobile sito in Brescia (BS) via Armando Diaz, n.3 individuato al Catasto Fabbricati del comune di Brescia Fg. 148 Map. 170 Sub. 12.

– Integrazioni quesito di stima

- o In data 03.09.2024 il Giudice Dott. Gianluigi Canali, in relazione al contratto di cessione in essere tra *omissis* e *omissis*, formulava nuova richiesta integrativa del quesito di stima per l'accertamento delle quote di cessione d'affitto relative agli immobili pignorati di cui si da riscontro in allegato 15.



INDICE

1. INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

2. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

13

3. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA -URBANISTICA

3.2 RISPONDENZA CATASTALE

3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

4. FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

5. FORMALITA', VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

6. FASI-ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

7. ANALISI ESTIMATIVA

8. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

9. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

10. ALLEGATI





1. INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione immobile 1 – Autorimessa:

Provincia: Brescia
Comune: Brescia – zona centrale
Via: Armando Diaz, n. 16



14



Localizzazione immobile 2 – Autorimessa:

Provincia: Brescia
Comune: Brescia – zona centrale
Via: Armando Diaz, n. 16



Localizzazione immobile 3 – Abitazione tipo civile:

Provincia: Brescia
Comune: Brescia – zona centrale
Via: Angelo Inganni, n. 4



Localizzazione immobile 4 – Abitazione tipo civile:

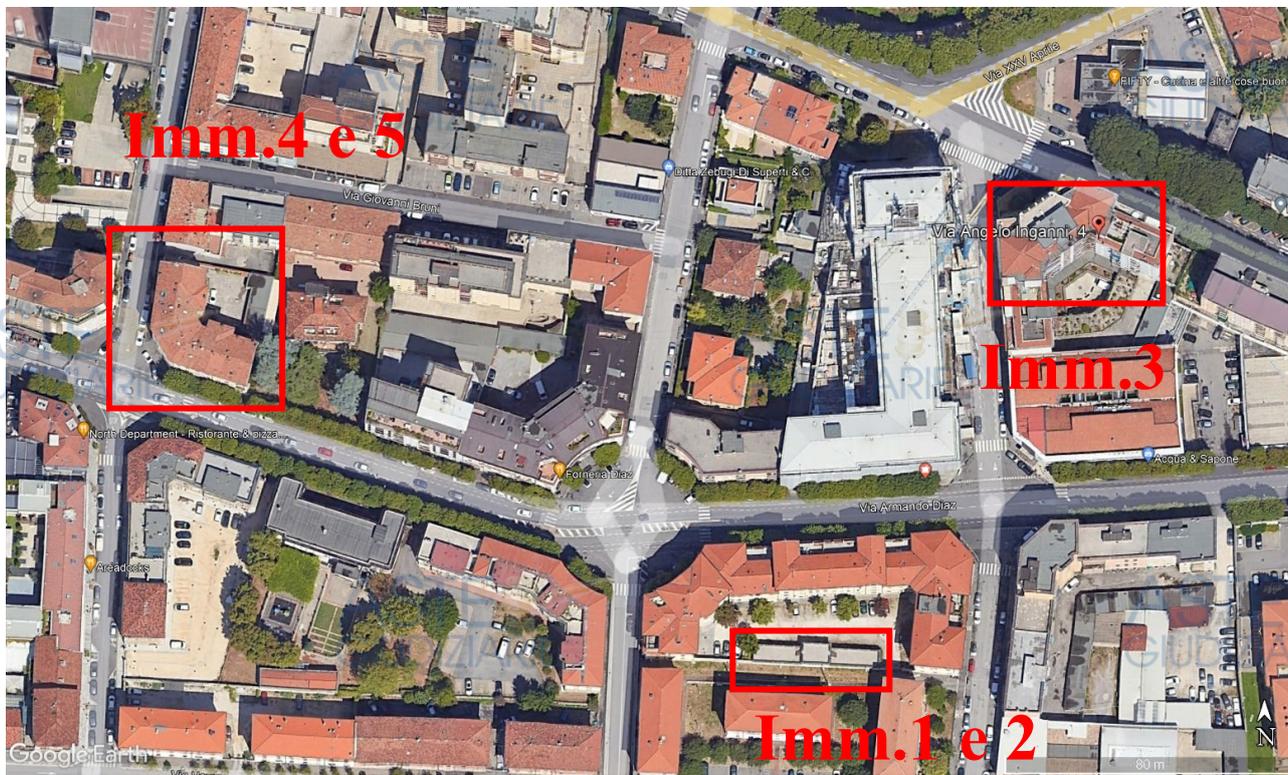
Provincia: Brescia
Comune: Brescia – zona centrale
Via: Armando Diaz, n. 3



Localizzazione immobile 5 – Abitazione tipo civile:

Provincia: Brescia
Comune: Brescia – zona centrale
Via: Armando Diaz, n. 3



Mappa geografica:**INQUADRAMENTO e LOCALIZZAZIONE IMMOBILI**

From google earth

Destinazione urbanistica degli immobili:

Immobili 1 e 2 : Autorimesse
Immobili 3, 4 e 5: Destinazione Residenziale

Tipologia Immobiliare:

Immobilie 1: Autorimessa a piano terra. Area di pertinenza cortiliva in comune agli altri immobili.

Immobilie 2: Autorimessa a piano terra. Area di pertinenza cortiliva in comune agli altri immobili.

Immobilie 3: Appartamento a piano quarto del complesso "Condominio Inganni".

Immobilie 4: Appartamento a piano secondo del complesso "Condominio Diaz" con cantina pertinenziale a piano interrato. Area di pertinenza a piano terra in comune con altri condomini.

Immobilie 5: Appartamento a piano terzo del complesso "Condominio Diaz" con cantina pertinenziale a piano interrato. Area di pertinenza a piano terra in comune con altri condomini.



LUZZATTI POP NPLS 2022 S.R.L. / OMISSIS

**Stato di conservazione:**

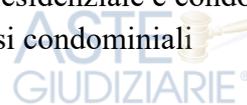
Immobile 1:	usato – stato conservativo buono
Immobile 2:	usato – stato conservativo carente
Immobile 3:	usato – stato conservativo carente
Immobile 4:	usato – stato conservativo discreto
Immobile 5:	usato – stato conservativo buono



16

Tipologia edilizia dei fabbricati:

Immobili 1 e 2:	Autorimesse in contesto residenziale e condominiale
Immobili 3, 4 e 5:	Appartamenti in complessi condominiali

**Tipologia edilizia unità immobiliari:**

Appartamenti – Autorimesse.

Caratteristiche generali degli immobili 1 e 2 - Autorimesse (ALLEGATO 5):

Strutture in elevazione:	muratura portante in mattoni di laterizio intonacata;
Copertura:	orizzontamento in latero-cemento;
Murature perimetrali:	muratura in mattoni di laterizio intonacata;
Coibentazioni/Isolamenti:	non presenti;
Divisori tra unità:	forati di laterizio intonacati;
Infissi esterni:	serranda metallica avvolgibile;
Infissi interni:	-
Pavimenti e rivestimenti:	battuto di cemento;
Impianto di riscaldamento:	locali non riscaldati;
Impianto sanitario:	non presente;
Impianto gas:	non presente;
Impianto elettrico:	non presente;
Impianto di climatizzazione:	non presente;
Altri impianti:	-
Allaccio fognatura:	non presente;
Fonti Rinnovabili:	non presenti;
Finiture esterne:	Edificio intonacato al civile;
Numero totale piani:	1
Dimensione:	netta interna circa 2.70x4.0 mq

**Caratteristiche generali dell'immobile 3 – Abitazione di tipo civile (ALLEGATO 5):**

Strutture in elevazione:	muratura portante in mattoni di laterizio fuori terra – calcestruzzo debolmente armato per le parti interratae – elementi intelaiati in conglomerato cementizio armato;
--------------------------	---

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ristampa, n. 7/C (25124) Brescia (BS) - tel. (030) 2428902 - E-mail: coprobis@unifi.it

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



LUZZATTI POP NPLS 2022 S.R.L. / OMISSIS

Copertura:	piana a terrazzo con solaio in latero-cemento;
Orizzontamento di calpestio:	solaio in latero-cemento
Murature perimetrali:	muratura portante in mattoni di laterizio fuori terra;
Coibentazioni/Isolamenti:	assenti;
Divisori tra unità:	laterizio intonacato;
Infissi esterni:	in legno con tapparelle di plastica;
Infissi interni:	in legno;
Pavimenti e rivestimenti:	piastrelle in gres e/o ceramica per servizi, terrazzo e balcone – parquet per camere – palladiana in marmo per aree disimpegni;
Impianto di riscaldamento:	caldaia a gas + radiatori;
Impianto sanitario:	presente;
Impianto gas:	presente;
Impianto elettrico:	presente;
Impianto di climatizzazione:	non presente;
Altri impianti:	///
Allaccio fognatura:	presente;
Fonti Rinnovabili:	non presenti;
Finiture esterne:	Edificio intonacato al civile; le aperture presentano oscuranti;
Numero totale piani:	interrato – terra e 4 piani fuori terra;
Dimensione:	area lorda 70 mq, oltre : terrazzo, balcone e cantina di 36 mq

17

Caratteristiche generali dell'immobile 4 – Abitazione tipo civile (ALLEGATO 5):

Strutture in elevazione:	muratura portante in mattoni di laterizio fuori terra – calcestruzzo debolmente armato per le parti interrato – elementi intelaiati in conglomerato cementizio armato;
Copertura:	solaio in latero-cemento;
Orizzontamento di calpestio:	solaio in latero-cemento;
Murature perimetrali:	muratura portante in mattoni di laterizio fuori terra;
Coibentazioni/Isolamenti:	assenti;
Divisori tra unità:	laterizio intonacato;
Infissi esterni:	in legno con tapparelle di plastica;
Infissi interni:	in legno;
Pavimenti e rivestimenti:	piastrelle in gres e/o ceramica per servizi, terrazzo e balcone – parquet per camere – palladiana in marmo per aree disimpegni;
Impianto di riscaldamento:	caldaia a gas + radiatori;
Impianto sanitario:	presente;
Impianto gas:	presente;
Impianto elettrico:	presente;
Impianto di climatizzazione:	non presente;
Altri impianti:	///
Allaccio fognatura:	presente;
Fonti Rinnovabili:	non presenti;
Finiture esterne:	intonaco al civile, serramenti in legno e tapparelle

LUZZATTI POP NPLS 2022 S.R.L. / OMISSIS

Numero totale piani: interrato – terra e 3 piani fuori terra;
 Dimensione: area lorda 110 mq, oltre : balconi e cantina di complessivi 32 mq

Caratteristiche generali dell'immobile 5 – Abitazione tipo civile (ALLEGATO 5):

Strutture in elevazione: muratura portante in mattoni di laterizio fuori terra – calcestruzzo debolmente armato per le parti interrato – elementi intelaiati in conglomerato cementizio armato;

Copertura: solaio in latero-cemento;

Orizzontamento di calpestio: solaio in latero-cemento;

Murature perimetrali: muratura portante in mattoni di laterizio fuori terra;

Coibentazioni/Isolamenti: assenti;

Divisori tra unità: laterizio intonacato;

Infissi esterni: in legno con tapparelle di plastica;

Infissi interni: in legno;

Pavimenti e rivestimenti: piastrelle in ceramica per servizi e cucina – parquet per camere – marmette in marmo per aree disimpegni;

Impianto di riscaldamento: caldaia a gas + radiatori;

Impianto sanitario: presente;

Impianto gas: presente;

Impianto elettrico: presente;

Impianto di climatizzazione: non presente;

Altri impianti: ///

Allaccio fognatura: presente;

Fonti Rinnovabili: non presenti;

Finiture esterne: intonaco al civile, serramenti in legno e tapparelle

Numero totale piani: interrato – terra e 3 piani fuori terra;
 Dimensione: area lorda 98 mq, oltre : balconi e cantina di complessivi 20 mq

Caratteri domanda e offerta:

Lato acquirente: privato
 Lato venditore: privato

Forma di mercato:

Monopolio

Fase del mercato immobiliare:

Espansione

Altro:

///



2. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica degli immobili staggiti:

IMMOBILE 1: Autorimessa a piano terra; situata all'interno del complesso denominato "Condominio Diaz 16-18". Localizzazione centrale – con ampio spazio cortilivo anteriore, presenta una dimensione netta interna di circa 2.7 x 4.0 m - epoca di costruzione seconda metà secolo scorso - stato di **conservazione buono** – copertura adibita a terrazza di altra proprietà. L'immobile - in normali condizioni d'uso e non necessitante di interventi manutentivi/conservativi urgenti ed all'interno del quale sono contenuti materiali edili – è posizionato centralmente nella schiera di box di cui è parte, e risulta occupato senza titolo dal sig. *omissis*.

IMMOBILE 2: Autorimessa a piano terra; situata all'interno del complesso denominato "Condominio Diaz 16-18". Localizzazione centrale – con ampio spazio cortilivo anteriore, presenta una dimensione netta interna di circa 2.7 x 4.0 m - epoca di costruzione seconda metà secolo scorso - stato di **conservazione carente** con murature interessate da un elevato grado di umidità di risalita e infiltrativa - copertura adibita a terrazza di altra proprietà.- L'immobile - in normali condizioni d'uso e necessitante di interventi manutentivi/conservativi urgenti – è posizionato in testa alla schiera di box di cui è parte, e risulta occupato da faldoni e documentazione contabile di ignota appartenenza.

IMMOBILE 3 Abitazione di tipo civile composta da trilocale (2 camere e 1 soggiorno) situato al piano quarto del "Condominio Inganni". Localizzazione centrale – epoca di costruzione 1950-1960 – stato di **conservazione carente** con degradi diffusi dell'intonaco e dei pavimenti, interni ed esterni. L'abitazione dispone inoltre di: un locale servizio igienico; un locale cucina; un balcone e un ampio terrazzo scoperto, con esposizione sud-ovest. Al piano interrato e presente un locale cantina di pertinenza.

Unità occupata dal Sig. *omissis*, residente e da altre persone assenti e non identificate.

L'immobile è situato al quarto piano dell'edificio ospitante e NON dispone di Ascensore.

L'unità NON dispone di pertinenza posto e/o box auto.





IMMOBILE 4: Abitazione di tipo civile composta da quadrilocale (3 camere e 1 soggiorno) situato al piano secondo del complesso denominato “Condominio Diaz”. Localizzazione centrale – epoca di costruzione 1950-1960 - stato di **conservazione discreto**. L’abitazione dispone inoltre di: un locale servizio igienico; un locale cucina; un balcone scoperto, esposizione nord e di uno coperto, con esposizione sud. Al piano interrato e presente un locale cantina di pertinenza.

Al sopralluogo ha presenziato il conduttore sig. *omissis*, il quale ha confermato di abitarlo - unitamente alla moglie ed ai tre figli di 9, 12 e 18 anni.

L’immobile è situato al secondo piano dell’edificio ospitante e NON dispone di Ascensore. L’unità NON dispone di pertinenza posto e/o box auto.

All’immobile in oggetto viene assegnata l’area comune identificata catastalmente al Fg. 148 Map. 170 Sub. 15 in ragione di 1/24 piena proprietà.

IMMOBILE 5 Abitazione di tipo civile composta da trilocale (2 camere e 1 soggiorno) situato al piano terzo del complesso denominato “Condominio Diaz”. Localizzazione centrale – epoca di costruzione 1950-1960 – stato di **conservazione buono**. L’abitazione dispone inoltre di: un locale servizio igienico; un locale cucina; un balcone scoperto, esposizione est. Al piano interrato e presente un locale cantina di pertinenza.

L’immobile è situato al terzo piano dell’edificio ospitante e NON dispone di Ascensore. L’unità NON dispone di pertinenza posto e/o box auto.

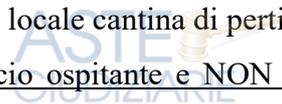
All’interno dell’unità è stata realizzata una scala che conduce al piano sottotetto soprastante, catastalmente registrato al: **Fg.148, Map.170 Sub17**; di proprietà della *omissis*; non oggetto di pignoramento. Dal sopralluogo emerge che l’unità sub.17 è stata ristrutturata e viene utilizzata come mansarda in forma esclusiva dagli occupanti dell’appartamento, immobile 5 sub.07, in esame.

Immobile occupato dal Sig. *omissis* e dalle Sig.re *omissis* e *omissis*, le quali hanno dichiarato di abitarvi.

All’immobile in oggetto viene assegnata l’area comune identificata catastalmente al Fg. 148 Map. 170 Sub. 15 in ragione di 1/24 piena proprietà.

Identificazione catastale (ALLEGATO 1 e 2):

Comune censuario: Brescia



LUZZATTI POP NPLS 2022 S.R.L. / OMISSIS

Tipologia catasto:	Fabbricati
Identificativo:	1) Sez. NCT - Foglio 148 – Mappale 213 – Subalterno 8 2) Sez. NCT - Foglio 148 – Mappale 213 – Subalterni 11 3) Sez. NCT - Foglio 148 – Mappale 169 – Subalterno 44 4) Sez. NCT - Foglio 148 – Mappale 170 – Subalterno 12 5) Sez. NCT - Foglio 148 – Mappale 170 – Subalterno 7 6) Sez. NCT - Foglio 148 – Mappale 170 – Subalterno 15

21

Confini IMMOBILE 1:

Nord:	area cortiliva comune del “Condominio Diaz 16-18”
Sud:	mapp. 214
Est:	sub. 14 altra u.i. (autorimessa)
Ovest:	sub. 09 altra u.i. (autorimessa)

Confini IMMOBILE 2:

Nord:	area cortiliva comune del “Condominio Diaz 16-18”
Sud:	mapp. 214
Est:	sub. 10 altra u.i. (autorimessa)
Ovest:	area cortiliva comune del “Condominio Diaz 16-18”

Confini IMMOBILE 3:

Nord:	altra u.i. “Condominio Inganni”
Sud:	vano scala “Condominio Inganni”
Est:	-
Ovest:	-

Confini IMMOBILE 4:

Nord:	area cortiliva comune del “Condominio Diaz”
Sud:	-
Est:	altra u.i. “Condominio Diaz”
Ovest:	vano scala e altra u.i. “Condominio Diaz”

Confini IMMOBILE 5:

Nord:	altra u.i. “Condominio Diaz”
Sud:	altra u.i. “Condominio Diaz”
Est:	vano scala “Condominio Diaz”
Ovest:	-

LUZZATTI POP NPLS 2022 S.R.L. / OMISSIS

Consistenza:

Rilievo: esterno/interno
 Riferimento: planimetrie catastali (**ALLEGATO 2**)
 Data del sopralluogo: 25.07.2024 - 23.08.2024 e 25.09.2024

Calcolo superfici commerciali di proprietà:

Criterio di misurazione: *SUL Superficie Utile Lorda – SC Superficie Commerciale*

22

IMMOBILE 1: AUTORIMESSA

Superficie principale 13,00 mq

Totale Superficie commerciale Immobile 1

13,00 mq

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione:

Livello di piano: piano terra
 Ascensore: Non presente

Impianti in dotazione:

Riscaldamento: assente
 Condizionamento: assente
 Solare termico: assente
 Elettrico: assente
 Idraulico: assente
 Antifurto: assente
 Pannelli fotovoltaici: assenti
 Impianto geotermico: assente
 Domotica: assente
 Manutenzione fabbricato: buona
 Manutenzione unità immobiliare: buona
 Classe energetica: non dichiarata
 Inquinamento:
 - atmosferico: non rilevato
 - acustico: non rilevato
 - elettromagnetico: non rilevato
 - ambientale: non rilevato
 Esposizione prevalente dell'immobile: ottima
 Luminosità dell'immobile: assente
 Panoramicità dell'immobile: assente
 Funzionalità dell'immobile: ottima
 Finiture dell'immobile: buone
 Altro: ///



IMMOBILE 2: AUTORIMESSA

Superficie principale

14,00 mq

Totale Superficie commerciale Immobile 2

14,00 mq

23

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione:

Livello di piano: piano terra
Ascensore: Non presente

Impianti in dotazione:

Riscaldamento: assente
Condizionamento: assente
Solare termico: assente
Elettrico: assente
Idraulico: assente
Antifurto: assente
Pannelli fotovoltaici: assenti
Impianto geotermico: assente
Domotica: assente
Manutenzione fabbricato: buona
Manutenzione unità immobiliare: assente
Classe energetica: non dichiarata
Inquinamento:
- atmosferico: non rilevato
- acustico: non rilevato
- elettromagnetico: non rilevato
- ambientale: non rilevato
Esposizione prevalente dell'immobile: ottima
Luminosità dell'immobile: assente
Panoramicità dell'immobile: assente
Funzionalità dell'immobile: ottima
Finiture dell'immobile: carenti
Altro: ///

IMMOBILE 3: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Superficie principale:			70,00 mq
Superficie secondarie (mq):	3,00 mq	x0.25 balcone scoperto	0,80 mq
Superficie secondarie (mq):	27,00 mq	x0.35 terrazzo scoperto	9.45 mq
Superficie secondarie (mq):	6,00 mq	x0.35 cantina pertinenziale interrata	2.10 mq

24

Totale Superficie commerciale appartamento 3

82,00 mq

(valore arrotondato)

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione:

Livello di piano:	Piano quarto e cantina piano interrato
Ascensore:	Assente
Numero servizi:	1

Impianti in dotazione:

Riscaldamento:	caldaia a gas + radiatori
Condizionamento:	assente
Solare termico(ACS):	assente
Elettrico:	impianto tradizionale
Idraulico:	impianto tradizionale
Antifurto:	assente
Pannelli fotovoltaici:	assenti
Impianto geotermico:	assente
Domotica:	assente
Manutenzione fabbricato:	buona
Manutenzione unità immobiliare:	assente
Classe energetica:	G
Inquinamento:	
- atmosferico:	non rilevato
- acustico:	non rilevato
- elettromagnetico:	non rilevato
- ambientale:	non rilevato
Esposizione prevalente dell'immobile:	ottima
Luminosità dell'immobile:	ottima
Panoramicità dell'immobile:	ottima
Funzionalità dell'immobile:	buona
Finiture dell'immobile:	carenti
Altro:	///



LUZZATTI POP NPLS 2022 S.R.L. / OMISSIS

**IMMOBILE 4: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE**

Superficie principale:		110,00 mq
Superficie secondarie (mq):	3,00 mq	x0.35 balcone coperto 1,05 mq
Superficie secondarie (mq):	5,00 mq	x0.25 balcone scoperto 1,25 mq
Superficie secondarie (mq):	24,0 mq	x0.35 zona cantina interrata 8.40 mq

25

Totale Superficie calpestabile immobile 4**120,00 mq**

(valore arrotondato)

**Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione:**

Livello di piano:	Piano secondo e cantina piano interrato
Ascensore:	Assente
Numero servizi:	1

Impianti in dotazione:

Riscaldamento:	caldaia a gas + radiatori
Condizionamento:	assente
Solare termico(ACS):	assente
Elettrico:	impianto tradizionale
Idraulico:	impianto tradizionale
Antifurto:	assente
Pannelli fotovoltaici:	assenti
Impianto geotermico:	assente
Domotica:	assente
Manutenzione fabbricato:	buona
Manutenzione unità immobiliare:	discreta
Classe energetica:	E
Inquinamento:	
- atmosferico:	non rilevato
- acustico:	non rilevato
- elettromagnetico:	non rilevato
- ambientale:	non rilevato
Esposizione prevalente dell'immobile:	buona
Luminosità dell'immobile:	buona
Panoramicità dell'immobile:	buona
Funzionalità dell'immobile:	buona
Finiture dell'immobile:	discrete
Altro:	///



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



LUZZATTI POP NPLS 2022 S.R.L. / OMISSIS



IMMOBILE 5: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Superficie principale:		98,00 mq
Superficie secondarie (mq):	3,00 mq x0.25 balcone scoperto	0.75 mq
Superficie secondarie (mq):	20.0 mq x0.35 zona cantina interrata	7.00 mq

Totale Superficie calpestabile immobile 5

106,00 mq
(valore arrotondato)

26



Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione:

Livello di piano:	Piano terzo e cantina piano interrato
Ascensore:	presente
Numero servizi:	1

Impianti in dotazione:

Riscaldamento:	caldaia a gas + radiatori
Condizionamento:	assente
Solare termico(ACS):	assente
Elettrico:	impianto tradizionale
Idraulico:	impianto tradizionale
Antifurto:	assente
Pannelli fotovoltaici:	assenti
Impianto geotermico:	assente
Domotica:	assente
Manutenzione fabbricato:	buona
Manutenzione unità immobiliare:	buona
Classe energetica:	E
Inquinamento:	
- atmosferico:	non rilevato
- acustico:	non rilevato
- elettromagnetico:	non rilevato
- ambientale:	non rilevato
Esposizione prevalente dell'immobile:	ottima
Luminosità dell'immobile:	buona
Panoramicità dell'immobile:	buona
Funzionalità dell'immobile:	buona
Finiture dell'immobile:	buone
Altro:	///





3. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA -URBANISTICA

Anno di costruzione:

Anni 1950 - 1960



Titoli autorizzativi visionati ed esaminati:

Data verifica urbanistica 01.10.2024

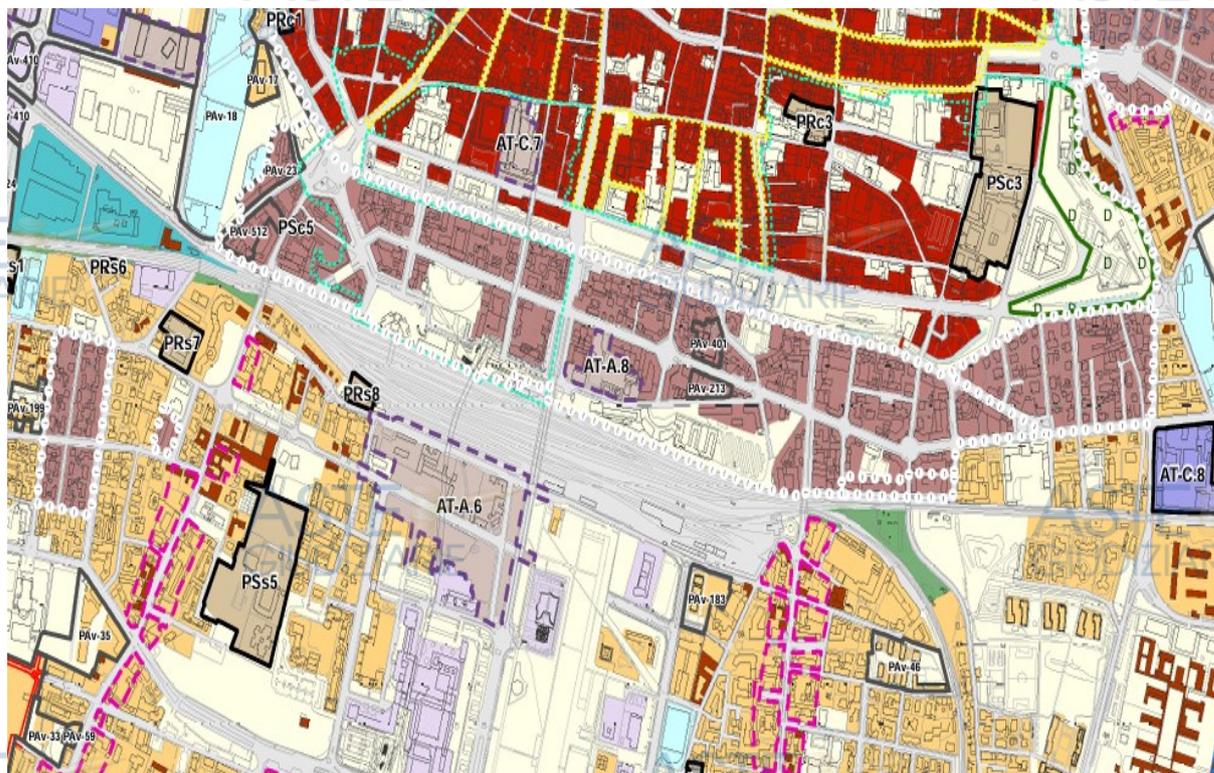
Situazione urbanistica:

Cessione diritti edificatori: no

Strumento urbanistico: P.G.T – PIANO DELLE REGOLE



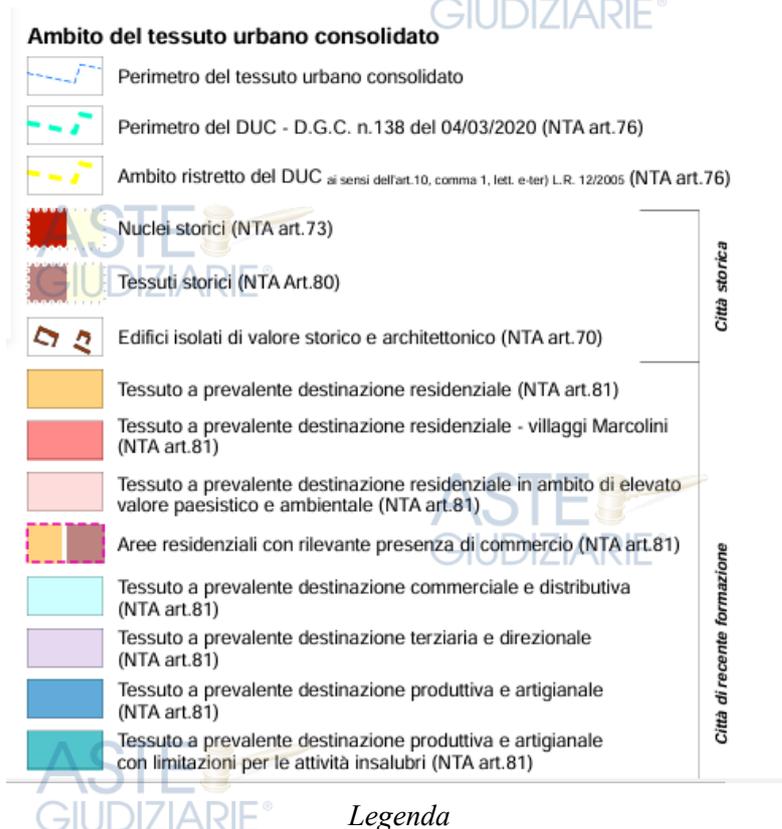
TAVOLA DI SINTESI DELLA AZIONI DI PIANO



P.G.T. Vigente



LUZZATTI POP NPLS 2022 S.R.L. / OMISSIS



28

Limitazioni urbanistiche:

Vincoli urbanistici: -

Vincoli ambientali: -

Vincoli paesaggistici: -

Altro:

Tutti gli immobili rientrano nell'area identificata come "tessuti Storici". Per questi sono ammessi esclusivamente interventi diretti al mantenimento dei caratteri morfologici, architettonici e di impianto che caratterizzano il tessuto urbano. Non sono ammessi nuove costruzioni o ampliamenti salvo specifiche previsioni delle NTA vigenti per via Diaz e Inganni. Sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo che, pur introducendo le modifiche distributive necessarie all'uso, confermino i principali caratteri strutturali e formali. ///

DICHIARAZIONE DI RISPODENZA URBANISTICA

Il sottoscritto ING. DARIO GAGLIANDI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 1185 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione dell'accesso ai documenti amministrativi di natura catastale effettuato in data 20.09.2024 ed in base a quanto rilevato in loco in data 25.07.2024 e 25.09.2024, con la presente

29

DICHIARA

X che è possibile asserire la REGOLARITA' edilizio - urbanistica degli **immobili 1 – 2 – 3 - 4** e la conformità dei loro stati di fatto.

X La NON REGOLARITA' edilizio - urbanistica **dell'immobile 5** rispetto allo stato attuale per le seguenti motivazioni:

V. **Foto ALLEGATO 5:** all'interno dell'appartamento risulta essere stata realizzata una scala di collegamento con il sovrastante solaio sottotetto, identificato catastalmente al Fg. 148 Map. 170 Sub. 17 – categoria C2 (magazzini e locali deposito) – di circa 100 mq – unità non oggetto di pignoramento e non interessata dalla presente esecuzione immobiliare.

L'unità risulta tuttavia essere stata ristrutturata, trasformata ed ora utilizzata come mansarda, con la formazione di servizi – cucina – soggiorno – e camere; con esclusivo utilizzo riservato agli attuali occupanti del sub 07 (immobile 5).

La conformità edilizia dell'immobile 5 non può pertanto essere confermata.

Per il ripristino delle condizioni di regolarità dell'immobile 5 è necessaria la rimozione della scala interna e la chiusura dell'accesso al soprastante immobile sub 17.

E' possibile procedere alla sanatoria della carenza presentando la richiesta del titolo corrispondente mediante PDC e Certificazione di Idoneità Statica; con eventuale istanza di deposito sismico e art. 65 DPR 380/01; il versamento della sanzione e dei diritti di segreteria richiesti; per un ammontare onnicomprensivo di € 20.000,00, (diconsi : ventimila/00 €), per: sanzioni – spese tecniche – spese amministrative – importo lavori - ed ogni elaborazione necessaria al completamento della procedura di sanatoria.

Oneri complessivi per il l'eliminazione delle non conformità urbanistiche e catastali

20.000,00 € (ventimila/00 €)

LUZZATTI POP NPLS 2022 S.R.L. / OMISSIS



3.2 RISPONDENZA CATASTALE – (ALLEGATO 1)

IMMOBILI 1 e 2: AUTORIMESSE

Immobili identificati in mappa al foglio 148 Sezione NCT, particella 213

- | | | | | |
|-----------|---------------|----------|-------------------|------------------|
| - Sub. 8 | categoria C/6 | classe 7 | consistenza 11 mq | rendita 58,51 €; |
| - Sub. 11 | categoria C/6 | classe 7 | consistenza 11 mq | rendita 58,51 €; |

30



IMMOBILE 3: ABITAZIONI TIPO CIVILE

Immobile identificati in mappa al foglio 148 Sezione NCT particella 169

- | | | | | |
|-----------|---------------|----------|--------------------|-------------------|
| - Sub. 44 | categoria A/2 | classe 4 | consistenza 5 vani | rendita 658,48 €; |
|-----------|---------------|----------|--------------------|-------------------|



IMMOBILI 4 e 5: ABITAZIONI TIPO CIVILE

Immobili identificati in mappa al foglio 148 Sezione NCT, particella 170

- | | | | | |
|-----------|---------------|----------|--------------------|-------------------|
| - Sub. 12 | categoria A/2 | classe 4 | consistenza 6 vani | rendita 790,18 €; |
| - Sub. 7 | categoria A/2 | classe 4 | consistenza 5 vani | rendita 658,48 €; |



Documentazione reperita: presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia Territorio;

Elenco documentazione recuperata:

- | | |
|--|--------------|
| - Schede catastali – elaborati planimetrici; | (ALLEGATO 2) |
| - Visure immobili; | (ALLEGATO 1) |
| - Estratti mappa; | (ALLEGATO 2) |

Data verifica catastale:

20/09/2024



DICHIARAZIONE DI RISPODENZA CATASTALE

Il sottoscritto ING. DARIO GAGLIANDI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 1185 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione dell'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio Tecnico Comunale di Brescia (BS) in data 20.09.2024; della visura delle risultanze catastali; ed in base a quanto rilevato in loco in data 25.07.2024 e seguenti, con la presente:

31

DICHIARA

- X La NON REGOLARITA' catastale **dell'immobile 5 (Fg 148 – Map 170 Sub 07)** e della scheda catastale che lo descrive, recuperata presso l'Agenzia del Territorio, rispetto al suo stato attuale; per le ragioni già esposte e descritte in precedenza, con riferimento alla valutazione della regolarità urbanistica dell'unità, e così riassunte :

IMMOBILE 5 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

- Presenza di scala di collegamento a mansarda, appartenente ad altro subalterno, registrata come magazzino e locale deposito ma ristrutturata ed utilizzata come abitazione ad uso esclusivo del sub. 7

- X La NON REGOLARITA' catastale **dell'immobile 6 (Fg 148 – Map 170 Sub 15) BCC** di cui non è stato possibile recuperare, presso l'Agenzia del Territorio, alcuna alcuna scheda catastale che lo descrive.

- Area a piano terra di proprietà 1/12 della ditta esecutata, appartenente al "Condominio Diaz" della quale non risulta agli atti la planimetria catastale, identificata come categoria E ma descritta come categoria A/3 abitazione di tipo civile di mq 43 come da visura allegata (ALLEGATO 2)

L'onere per il ripristino della regolarità catastale degli immobili, è compreso nei costi già previsti ed esplicitati, per la sanatoria riguardante la rispondenza edilizio-urbanistica.

Catastalmente conformi gli immobili: 1 – 2 – 3 - 4

LUZZATTI POP NPLS 2022 S.R.L. / OMISSIS



3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

IMMOBILE 1 – Lotto A

Inquadramento della titolarità e titoli di provenienza:

- Tipo atto: compravendita;
- Notaio: Dott. LUIGI MAZZOLA PANCIERA DI ZOPPOLA BONA;
- Data atto: 02.06.2000
- Repertorio: 42195/6250;
- Estremi di trascrizione: nn. 25781/14789 registrato e trascritto a Brescia il 23/06/2000
- Quota di Proprietà: PIENA PROPRIETA' 1/1
- Usufrutto: *“omissis”* no
- Nuda proprietà: no

32

Condizioni limitanti:

- Servitù: //
- vincoli: //
- oneri: no
- pesi: no
- gravami: no

Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

Alla società *omissis* compete la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile pignorato.

L'immobile risulta concesso in locazione alla ditta *omissis* con contratto di locazione ultranovennale Rep.12677 Raccolta n. 9325 Notaio Giuseppe Gorlani registrato in data 09.02.2024. Alla data della valutazione l'unità è risultata occupata senza titolo da soggetto terzo che si è dimostrato disponibile allo sgombero previo avviso.



LUZZATTI POP NPLS 2022 S.R.L. / OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**IMMOBILE 2 – Lotto B****Inquadramento della titolarità e titoli di provenienza:**

- Tipo atto: compravendita;
- Notaio: Dott. LUIGI MAZZOLA PANCIERA DI ZOPPOLA BONA;
- Data atto: 02.06.2000
- Repertorio: 42195/6250;
- Estremi di trascrizione: nn. 25781/14789 registrato e trascritto a Brescia il 23/06/2000
- Quota di Proprietà: PIENA PROPRIETA' 1/1
"omissis"
- Usufrutto: no
- Nuda proprietà: no

33

Condizioni limitanti:

- Servitù: //
- vincoli: //
- oneri: no
- pesi: no
- gravami: no

Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

Alla società *omissis* compete la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile pignorato.

L'immobile risulta concesso in locazione alla ditta *omissis* con contratto di locazione ultranovennale Rep.12677 Raccolta n. 9325 Notaio Giuseppe Gorlani registrato in data 09.02.2024. Alla data della valutazione l'unità è risultata occupata senza titolo da soggetto non identificato.

LUZZATTI POP NPLS 2022 S.R.L. / OMISSIS



IMMOBILE 3 – Lotto C

Inquadramento della titolarità e titoli di provenienza:

- Tipo atto: Compravendita
- Notaio: Dott. LUIGI MAZZOLA PANCIERA DI ZOPPOLA BONA;
- Data atto: 20.06.2001
- Repertorio: 46086/7080;
- Estremi di trascrizione: nn. 24746/16111 in data 04.07.2001
- Quota di Proprietà: PIENA PROPRIETA' 1/1
"omissis"
- Usufrutto: no
- Nuda proprietà: no

34

Condizioni limitanti:

- Servitù: //
- vincoli: //
- oneri: no
- pesi: no
- gravami: no

Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

Alla società *omissis* compete la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile pignorato.

L'immobile risulta concesso in locazione alla ditta *omissis* con contratto di locazione ultranovennale Rep.12677 Raccolta n. 9325 Notaio Giuseppe Gorlani registrato in data 09.02.2024.

L'unità risulta oggetto di intimazione di sfratto verso gli attuali conduttori morosi.



LUZZATTI POP NPLS 2022 S.R.L. / OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**IMMOBILE 4 – Lotto D****Inquadramento della titolarità e titoli di provenienza:**

- Tipo atto: Compravendita
- Notaio: Dott. LUIGI MAZZOLA PANCIERA DI ZOPPOLA BONA;
- Data atto: 20.03.1998
- Repertorio: 34886/4402
- Estremi di trascrizione: nn. 34116/22359 in data 20.10.1998
- Quota di Proprietà: PIENA PROPRIETA' 1/1
"omissis"
- Usufrutto: no
- Nuda proprietà: no

35

Condizioni limitanti:

- Servitù: //
- vincoli: //
- oneri: no
- pesi: no
- gravami: no

Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

Alla società *omissis* compete la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile pignorato.

L'immobile risulta concesso in locazione alla ditta *omissis* con contratto di locazione ultranovennale Rep.12677 Raccolta n. 9325 Notaio Giuseppe Gorlani registrato in data 09.02.2024.

L'unità è attualmente occupata da famiglia con regolare contratto di locazione concessogli in godimento dalla società esecutata.

LUZZATTI POP NPLS 2022 S.R.L. / OMISSIS



IMMOBILE 5 – Lotto E

Inquadramento della titolarità e titoli di provenienza:

- Tipo atto: **Compravendita**
- Notaio: **Dott. LUIGI MAZZOLA PANCIERA DI ZOPPOLA BONA;**
- Data atto: **09.10.1998**
- Repertorio: **36655/4769**
- Estremi di trascrizione: **nn. 34116/22359 in data 20.10.1998**
- Quota di Proprietà: **PIENA PROPRIETA' 1/1**
“omissis”
- Usufrutto: **no**
- Nuda proprietà: **no**

36

Condizioni limitanti:

- Servitù: **//**
- vincoli: **//**
- oneri: **no**
- pesi: **no**
- gravami: **no**

Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

Alla società *omissis* compete la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile pignorato.

L'immobile risulta concesso in locazione alla ditta *omissis* con contratto di locazione ultranovennale Rep.12677 Raccolta n. 9325 Notaio Giuseppe Gorlani registrato in data 09.02.2024.

L'unità risulta oggetto di intimazione di sfratto verso gli attuali conduttori morosi, per il seguente immobile non sono rispettate la regolarità catastale ed edilizia.



LUZZATTI POP NPLS 2022 S.R.L. / OMISSIS



AREA COMUNE – appartenente ai Lotti D ed E

Inquadramento della titolarità e titoli di provenienza:

- Tipo atto: Compravendita
- Notaio: Dott. LUIGI MAZZOLA PANCIERA DI ZOPPOLA BONA;
- Data atto: 20.03.1998
- Repertorio: 34886/4402
- Estremi di trascrizione: nn. 34116/22359 in data 20.10.1998
- Quota di Proprietà: PROPRIETA' 1/12
"omissis"
- Usufrutto: no
- Nuda proprietà: no

37

Condizioni limitanti:

- Servitù: //
- vincoli: //
- oneri: no
- pesi: no
- gravami: no

Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

Alla società *omissis* compete 1/12 della proprietà dell'area pignorata.

Non è stata trovata planimetria catastale dell'area interessata e dalla visura risulta la descrizione di un'abitazione di tipo civile, non vi è quindi corrispondenza con lo stato di fatto.

Ai fini della presente relazione si è ritenuto opportuno assegnare l'area come pertinenza comune degli immobili 4 e 5, appartenenti al medesimo complesso condominiale.



LUZZATTI POP NPLS 2022 S.R.L. / OMISSIS

4. FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Si precisa che restano a carico dei beni oggetto di relazione, alla data del 04.10.2024, le seguenti formalità:

- Tutti gli immobili ad eccezione dell'area comune risultano essere stati concessi in locazione alla ditta *omissis* con contratto di locazione ultranovennale Rep.12677 Raccolta n. 9325 Notaio Giuseppe Gorlani registrato in data 09.02.2024.
- L'immobile 3 (via Inganni), risultano occupato da soggetto privo di regolare contratto d'affitto e oggetto di intimazione di sfratto.
- L'immobile 5 (via Diaz n.3 3°P), risulta occupato da soggetto con regolare contratto di affitto ma moroso e dunque oggetto di intimazione di sfratto. Detto immobile presenta inoltre irregolarità urbanistiche e catastali.
- L'immobile 4 risulta occupato con regolare contratto di locazione.
- Gli immobili 1 e 2 (autorimesse via Diaz, n.16) risultano occupati senza titolo.

38

5. FORMALITA', VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Tutte le iscrizioni pregiudizievoli di cui al punto precedente **“RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI”**

6. FASI-ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

Ad espletamento dell'incarico ricevuto, lo scrivente Consulente Tecnico si è recato presso i luoghi e gli enti pubblici competenti per raccogliere le informazioni necessarie alla corretta redazione della perizia, relativa agli immobili di seguito elencati:

- Immobile 1: autorimessa in via Diaz, 16-18 Brescia (BS);
- Immobile 2: autorimessa in via Diaz, 16-18 Brescia (BS);
- Immobile 3: abitazione di tipo civile in via Inganni, 4 Brescia (BS);
- Immobile 4: abitazione di tipo civile in via Diaz, 3 Brescia (BS);
- Immobile 5: abitazione di tipo civile in via Diaz, 3 Brescia (BS).

In data 25.07.2024 e 25.09.2024 sono stati effettuati sopralluoghi congiunti con i custodi giudiziari dei beni.

LUZZATTI POP NPLS 2022 S.R.L. / OMISSIS

Si procedeva dunque alla rilevazione esterna ed interna degli immobili oggetto di stima, prendendo visione dello stato dei luoghi e dei beni (ALLEGATO 5).

Tutte le unità sono ubicate in zona semicentrale del comune di Brescia.

Le autorimesse sono all'interno di una corte comune con accesso da via Diaz, 16 e 18.

L'appartamento identificato come immobile 3 è situato al piano quarto del condominio Inganni, trattasi di trilocale con ampia terrazza e cantina pertinenziale al piano interrato, in normale stato manutentivo.

L'immobile 4 è caratterizzato da appartamento quadrilocale all'interno del Condominio Diaz, con due balconi e cantina pertinenziale al piano interrato.

L'immobile 5 situato al terzo piano del condominio Diaz, presenta una scala abusiva con collegamento diretto alla mansarda sottotetto ad uso esclusivo, identificata con altro subalterno, tuttavia da identificazione catastale risulta di proprietà comune a tutti i condomini.

Agli immobili 4 e 5 è stata assegnata in ragione di 1/24 ciascuno, l'area comune condominiale, a piano terra.

7. ANALISI ESTIMATIVA

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 di vendita forzata**" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile staggito è stato applicato il metodo del confronto – **Market Comparison Approach- MCA-** ovvero un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il MCA è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione.

LUZZATTI POP NPLS 2022 S.R.L. / OMISSIS

Il MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

In seguito a verifiche condotte presso alcune agenzie immobiliari locali, coinvolte direttamente nelle trattative di immobili simili nel circondario, che hanno dichiarato essere loro ben noto il contesto in cui ricadono le proprietà in esame e tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione in cui si trovano gli immobili, si è ritenuto di attribuire il valore di:

- € 1100,00 per ogni metro quadrato di sup. commerciale per l'**IMMOBILE 1**
- € 1000,00 per ogni metro quadrato di sup. commerciale per l'**IMMOBILE 2**
- € 1500,00 per ogni metro quadrato di sup. commerciale per l'**IMMOBILE 3**
- € 1650,00 per ogni metro quadrato di sup. commerciale per l'**IMMOBILE 4**
- € 1800,00 per ogni metro quadrato di sup. commerciale per l'**IMMOBILE 5**

➤ Per l'immobile 1 e l'immobile 2, tali valori risultano essere coerenti con quelli riportati dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Brescia (che riporta valori relativi al secondo semestre 2023) che attribuisce un valore di mercato per le autorimesse in normale stato conservativo tra € 890,00/mq e € 1250,00/mq. La scelta di attribuire un valore medio vicino al valore elevato fra quelli riportati dall'Agenzia del Territorio è determinata dal buono stato di manutenzione degli immobili, inseriti in un ottimo contesto residenziale e commerciale, il loro stato manutentivo generale si può definire di ottimo livello.

➤ Per gli immobili 3, 4 e 5 la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Brescia (che riporta valori relativi al secondo semestre 2023) attribuisce il valore di mercato per le civili abitazioni con uno stato normale di conservazione tra € 1500,00/mq e € 1950,00/mq. I valori assegnati, diversi tra i vari lotti, tengono conto delle seguenti peculiarità: l'assenza di ascensore per l'accesso ai piani; la mancanza di posto auto e/o box pertinenziale; lo stato di manutenzione degli immobili, per alcuni totalmente assente; della posizione, esposizione e funzionalità dei rispettivi lotti. E' stata tenuta in considerazione l'occupazione degli immobili e lo stato edilizio non conforme dell'immobile 5.

LUZZATTI POP NPLS 2022 S.R.L. / OMISSIS

Si è dunque proceduti al **calcolo del valore di mercato** degli immobili:

Il valore dell'immobile è stato calcolato sulla base della sua superficie commerciale (SC); detta entità è una superficie "ragguagliata", calcolata attribuendo coefficienti moltiplicativi diversi alle varie porzioni dell'immobile. Il coefficiente pari all'unità è stato attribuito alle superfici lorde abitabili (appartamento propriamente detto), il tutto secondo la seguente tabella, redatta in conformità della Norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98, allegato C (Tab. 1). I dati dimensionali degli immobili sono stati assunti con rilevazioni in opera.

41

Tab. 1a Calcolo Superfici Commerciali VALORE DI MERCATO – IMMOBILE 1

AUTORIMESSA - FG. 148 MAPP. 213 SUB. 8				
Porzione immobiliare	Sup. lorda	coefficiente	Sup. Commerciale	Arrotondamento
	(mq)	-	(mq)	(mq)
Autorimessa	13	1	13	13
Superficie Commerciale				13

Tab. 1b Calcolo Superfici Commerciali VALORE DI MERCATO – IMMOBILE 21

AUTORIMESSA - FG. 148 MAPP. 213 SUB. 11				
Porzione immobiliare	Sup. lorda	coefficiente	Sup. Commerciale	Arrotondamento
	(mq)	-	(mq)	(mq)
Autorimessa	14	1	14	14
Superficie Commerciale				14

Tab. 1c Calcolo Superfici Commerciali VALORE DI MERCATO – IMMOBILE 3

ABITAZIONE TIPO CIVILE - FG. 148 MAPP. 169 SUB. 44				
Porzione immobiliare	Sup. lorda	coefficiente	Sup. Commerciale	Arrotondamento
	(mq)	-	(mq)	(mq)
Sup. principale	70	1	70	70
Balcone scoperto	3	0.25	0.8	1
Terrazzo scoperto	27	0.35	9.45	9
Cantina	6	0.35	2.1	2
Superficie Commerciale				82

LUZZATTI POP NPLS 2022 S.R.L. / OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Tab. 1d Calcolo Superfici Commerciali VALORE DI MERCATO – IMMOBILE 4

ABITAZIONE TIPO CIVILE - FG. 148 MAPP. 170 SUB. 12				
Porzione immobiliare	Sup. lorda	coefficiente	Sup. Commerciale	Arrotondamento
	(mq)	-	(mq)	(mq)
Sup. principale	110	1	110	110
Balcone coperto	3	0.35	1.05	1
Balcone scoperto	5	0.25	1.25	1
Cantina	24	0.35	8.4	8
Aree pertinenziali	1.8	0	0	0
Superficie Commerciale				120

ASTE
GIUDIZIARIE®

42

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Tab. 1e Calcolo Superfici Commerciali VALORE DI MERCATO – IMMOBILE 5

ABITAZIONE TIPO CIVILE - FG. 148 MAPP. 170 SUB. 7				
Porzione immobiliare	Sup. lorda	coefficiente	Sup. Commerciale	Arrotondamento
	(mq)	-	(mq)	(mq)
Sup. principale	98	1	98	98
Balcone scoperto	3.0	0.25	0.75	1
Cantina	20	0.35	7.0	7
Aree pertinenziali	1.8	0	0	0
Superficie Commerciale				106

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Sulla base del calcolo delle Superfici commerciali, si giunge alla seguente valutazione:

VALORE DI MERCATO LIBERO

Lotto A	IMMOBILE 1:	mq 13,00 * € 1100,00/mq = € 14.300,00
----------------	--------------------	--

(quattordicimilatrecentoeuro/00)

Lotto B	IMMOBILE 2:	mq 14,00 * € 1000,00/mq = € 14.000,00
----------------	--------------------	--

(quattordicimilaeuro/00)

Lotto C	IMMOBILE 3:	mq 82,00 * € 1500,00/mq = € 123.000,00
----------------	--------------------	---

(centoventitremilaeuro/00)

Lotto D	IMMOBILE 4:	mq 120,00 * € 1650,00/mq = € 198.000,00
----------------	--------------------	--

(centonovantottomilaeuro/00)

Lotto E	IMMOBILE 5:	mq 106,00 * € 1800,00/mq = € 190.800,00
----------------	--------------------	--

(centonovantamilaottocentoeuro/00)

TOTALE PROCEDURA: € 540.100,00

(cinquecentoquarantamilacentoeuro/00)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ristampa o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Si è dunque proceduti al **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta dell'immobile.

Atteso che 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.

Considerate le premesse il prezzo che lo scrivente ritiene 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, per cui si è ritenuto di attribuire i seguenti valori:

- € 930,00 per ogni metro quadrato di sup. commerciale per l'**IMMOBILE 1**
- € 860,00 per ogni metro quadrato di sup. commerciale per l'**IMMOBILE 2**
- € 1320,00 per ogni metro quadrato di sup. commerciale per l'**IMMOBILE 3**
- € 1450,00 per ogni metro quadrato di sup. commerciale per l'**IMMOBILE 4**
- € 1600,00 per ogni metro quadrato di sup. commerciale per l'**IMMOBILE 5**

Sulla base del calcolo delle Superfici commerciali, si giunge alla seguente valutazione:

VALORI DI VENDITA FORZATA

Lotto A	IMMOBILE 1:	mq 13,00 * € 930,00/mq =	€ 12.090,00
----------------	--------------------	---------------------------------	--------------------

(dodicimilanovantaeuro/00)

Lotto B	IMMOBILE 2:	mq 14,00 * € 860,00/mq =	€ 12.040,00
----------------	--------------------	---------------------------------	--------------------

(dodicimilaquarantaeuro/00)

Lotto C	IMMOBILE 3:	mq 82,00 * € 1320,00/mq =	€ 108.240,00
----------------	--------------------	----------------------------------	---------------------

(centoottomiladuecentoquarantaeuro/00)

Lotto D	IMMOBILE 4:	mq 120,00 * € 1450,00/mq =	€ 174.000,00
----------------	--------------------	-----------------------------------	---------------------

(centosettantaquattromilaeuro/00)

Lotto E	IMMOBILE 5:	mq 106,00 * € 1600,00/mq =	€ 169.600,00
----------------	--------------------	-----------------------------------	---------------------

(centosessantanovemilaseicentoeuro/00)

TOTALE PROCEDURA CON VENDITA FORZATA: € 475.970,00

(quattrocentosettantacinquemilanoventosettantaeuro/00)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Più probabile valore in libero mercato, che non si ritiene insindacabile:

- **Lotto A IMMOBILE 1:** Autorimessa in via Diaz, n.16-18 identificata catastalmente al Fg. 148 Mapp.213 Sub. 8 di complessivi 11 mq lordi commerciali:
14.300,00 € (diconsi quattordicimilatrecentoeuro/00)
- **Lotto B IMMOBILE 2:** Autorimessa in via Diaz, n.16-18 identificata catastalmente al Fg. 148 Mapp.213 Sub. 11 di complessivi 11 mq lordi commerciali:
14.000,00 € (diconsi quattordicimilaeuro/00)
- **Lotto C IMMOBILE 3:** Abitazioni tipo civile in via Inganni, n. 4, identificata catastalmente al Fg. 148 Mapp.169 Sub. 44 di complessivi 74 mq lordi commerciali:
123.000,00 € (diconsi centoventitremilaeuro/00)
- **Lotto D IMMOBILE 4:** Abitazioni tipo civile in via Diaz, n. 3, identificata catastalmente al Fg. 148 Mapp.170 Sub. 12 di complessivi 117 mq lordi commerciali:
198.000,00 € (diconsi centonovantottomilaeuro/00)
- **Lotto E IMMOBILE 5:** Abitazioni tipo civile in via Diaz, n. 3, identificata catastalmente al Fg. 148 Mapp.170 Sub. 7 di complessivi 101 mq lordi commerciali:
190.800,00 € (diconsi centonovantamilaottocentoeuro/00)

Totale ammontare valore di mercato libero : 540.000,00 €
(diconsi cinquecentoquarantamilaeuro/00)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, che non si ritiene insindacabile, viene di fatto quantificato per ciascun immobile in:

- **Lotto A IMMOBILE 1:**
12.090,00 € (diconsi dodicimilazeronovantaeuro/00)
- **Lotto B IMMOBILE 2:**
12.040,00 € (diconsi dodicimilazeroquarantaeuro/00)
- **Lotto C IMMOBILE 3:**
108.240,00 € (diconsi centoottomiladuecentoquarantaeuro/00)
- **Lotto D IMMOBILE 4:**
174.000,00 € (diconsi centosettantaquattromilaeuro/00)
- **Lotto E IMMOBILE 5:**
169.600,00 € (diconsi centosessantanovemilaseicentoeuro/00)

Totale ammontare valore di mercato libero : 475.970,00 €
(diconsi quattocentosestantacinquemilanovecentosettantaeuro/00)



9. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto ING. DARIO GAGLIANDI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 1185 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalla Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente:

45

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- Di non aver agito in conflitto d'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 internamente ed esternamente;
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.



Data rapporto di valutazione
04/10/2024



Timbro e firma



LUZZATTI POP NPLS 2022 S.R.L. / OMISSIS



10. ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 1: Ispezione ipotecaria per soggetto
- ALLEGATO 2: Schede catastali degli immobili
- ALLEGATO 3: PGT Comune di Brescia
- ALLEGATO 4: Relazione ventennale e nota di trascrizione
- ALLEGATO 5: Relazione fotografica
- ALLEGATO 6: Spese condominiali arretrate
- ALLEGATO 7: Agenzia Delle Entrate: Contratti di locazione immobili 4 e 5
- ALLEGATO 8: Contratto di Locazione ultranovennale
- ALLEGATO 9: Note di trascrizione e deposito
- ALLEGATO 10: Note di iscrizione a ruolo e atto di pignoramento
- ALLEGATO 11: Istanze di vendita all'asta
- ALLEGATO 12: Relazione primo accesso custode giudiziario
- ALLEGATO 13: Relazione secondo accesso custode giudiziario
- ALLEGATO 14: C.I. occupanti
- ALLEGATO 15: Quesito integrativo valutazioni immobiliari quote di affitto

46

