



TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n° 328/2025

Giudice delegato: **Dott. Alessandro Pernigotto**

PERIZIA DI STIMA

ANAGRAFICA

Creditore procedente:

[REDACTED]

Rappresentato

[REDACTED]

Esecutato:

[REDACTED]





Rappresentato dall'Avvocato alla data della stima gli esecutati non risultano costituiti.

Alla data di stima non risultano creditori intervenuti.

Esperto incaricato



Geom. Armando Ricarboni

Città Brescia (BS)

Via Cassala n° 96

CF RCRRND74M31B157T

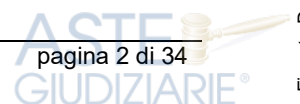
Tel 0302007879

Mail armandoricarboni@archecosrl.it

Pec armando.ricarboni@geopec.it

scritto al Collegio Geometri n° 4357

Timbro e firma



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DATE

Nomina dell'esperto	03 ottobre 2025
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	16 ottobre 2025
Scadenza deposito della perizia di stima	21 dicembre 2025
Deposito della perizia di stima	19 dicembre 2025
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	20 gennaio 2026

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

Descrizione sintetica:	Immobile della tipologia a capannone, distribuito su due livelli, destinato ad attività commerciale (bar-ristorante) con ampia area comune utilizzata come spazi di sosta e verde privato.
-------------------------------	--

Ubicazione:	Comune di Acquafredda (BS), Via dell'Industria n° 02
--------------------	--

Identificativi catastali:	Catasto Fabbricati del Comune di Acquafredda (BS) Sez NCT, Fg 03, particella 245, Subalterni 1 e 2
----------------------------------	---

Quota di proprietà:	1/1
----------------------------	-----

Diritto di proprietà dell'esecutato:	Piena Proprietà di 1/1
---	------------------------

Divisibilità dell'immobile:	no
------------------------------------	----

Più probabile valore in libero mercato dell'intero:	€ 843.000,00
--	--------------

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata:	€ 674.400,00
--	--------------



"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: L'immobile oggetto di esecuzione, attualmente destinato a bar-ristorante, presenta una commerciabilità limitata con riferimento alla prosecuzione dell'attività in essere, in ragione del contesto di mercato di riferimento. Si ritiene invece più probabile l'interesse da parte di soggetti orientati a un cambio di destinazione d'uso o a una riconversione funzionale dell'immobile, quali l'insediamento di diverse attività commerciali ovvero il riutilizzo dell'area per finalità artigianali o industriali, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente. Tale circostanza potrebbe determinare una riduzione della platea dei potenziali acquirenti e, conseguentemente, comportare un significativo ribasso delle offerte in sede di vendita forzata.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

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

Limitazioni

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

Annotazioni: nessuna

INDICE

1.	FASI ED ACCERTAMENTI DELLE INDAGINI.....	6
2.	ELENCO DISAMINA E RISPOSTA AL QUESITO	8
A.	Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc	8
B.	Identificazione e descrizione attuale dei beni	10
C.	Identificazione pregressa dei beni	15
D.	Stato di possesso	17
E.	Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.....	19
F.	Regolarità edilizia ed urbanistica.....	22
G.	Formazione dei lotti	26
H.	Valore del bene e costi.....	29
3.	CONCLUSIONI	33
4.	ELENCO ALLEGATI	34

1. FASI ED ACCERTAMENTI DELLE INDAGINI

Introduzione:

Il sottoscritto Geom. Armando Ricarboni, nato a Brescia il 31/08/1974, C.F. RCRRND74M31B157T, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Brescia al n. 4357, all'Albo dei CTU del Tribunale di Brescia al n. 333, e all'Albo dei Periti del Tribunale di Brescia al n. 130, con studio in Brescia, Via Cassala n. 96, è stato nominato quale esperto al fine di rispondere al quesito posto.

Copia del quesito è allegata alla presente relazione come allegato.

Di seguito, il perito descrive le fasi degli accertamenti condotti per fornire risposta al quesito formulato dal Giudice dell'Esecuzione, indicando anche le relative date di esecuzione delle indagini.

Giuramento:

In data 16 ottobre 2025 il perito ha depositato telematicamente il verbale accettazione incarico di stima;

Verifica della documentazione prevista dall'art 567 c.p.c.

In data 16 ottobre 2025 sono iniziate le operazioni peritali necessarie per rispondere al quesito posto.

Verificando la documentazione contenuta nel fascicolo telematico, è stato possibile constatarne la completezza e la rispondenza a quanto previsto dall'art. 567 c.p.c.

Ricerca del titolo di provenienza

In data 16 ottobre 2025, utilizzando gli identificativi in mio possesso, ho richiesto all'Archivio Notarile Distrettuale di Brescia, tramite posta elettronica, copia del titolo di provenienza dei beni staggiti, documentazione recapitata in data 22 ottobre 2025

Verifica della documentazione catastale

In data 16 ottobre 2025 ho estratto dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio i seguenti documenti: l'estratto di mappa, necessario per localizzare gli immobili oggetto della procedura; L'elaborato planimetrico, l'elenco dei subalterni, le planimetrie catastali; le visure catastali storiche per immobile.

Visura Camerale dell'esecutato

Essendo l'esecutato persona giuridica, in ossequio al quesito, in data 16/10/2025 ho provveduto a estrarre dalla banca dati telematica della Camera di Commercio di Brescia la visura storica della ditta.

Ispezione presso l'ex Ufficio Registro per la verifica dei contratti di affitto e registrazioni varie

In data 16 ottobre 2025, a mezzo posta elettronica certificata, ho interpellato l'Agenzia delle Entrate -Ufficio Territoriale di Brescia- in merito all'esistenza di contratti di locazione o di comodato registrati sull'immobile staggito, ottenendo, in data 23 ottobre 2025, risposta negativa.

Ricerca dei titoli edilizi

A seguito dell'istanza di accesso agli atti del 22 ottobre 2025, protocollo n. 6090, l'ufficio competente del Comune di Acquafredda, in data 21 novembre 2025, mi ha trasmesso, senza consentire l'accesso diretto agli archivi, la scansione della documentazione richiesta.

Certificato di Destinazione Urbanistica

In data 29 ottobre 2025, a seguito di apposita istanza da me presentata, il Comune di Acquafredda (BS) ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al terreno su cui sorge l'edificio comprendente le unità immobiliari oggetto di stima.

Sopralluogo in sito

In accordo con il custode nominato, in data 04 novembre 2025 è stato possibile accedere all'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare. Durante il sopralluogo, con l'ausilio di due miei assistenti, ho provveduto alle verifiche necessarie per dare risposta al quesito formulato, nonché alla raccolta di idonea documentazione fotografica. Considerata la necessità di ulteriori approfondimenti, in data 05 dicembre 2025 ho effettuato un ulteriore sopralluogo.

Analisi valutative e stesura della relazione del CTU

In data 19 dicembre 2025 il perito ha ultimato la redazione del presente rapporto di valutazione, rispondendo al quesito posto dall'ill.mo Giudice, compreso le analisi valutative richieste.

Deposito e notifica della relazione peritale

Contestualmente al deposito in cancelleria il perito ha provveduto a notificare la presente relazione alle parti sia costituite che non costituite, con le modalità previste dal comma 3 dell'art 173 bis c.p.c.

2. ELENCO DISAMINA E RISPOSTA AL QUESITO

Concluse le verifiche e gli accertamenti previsti dal quesito, nonché quelli ritenuti necessari dall'esperto, effettuati una serie di sopralluoghi presso l'immobile oggetto del pignoramento, e ultimata l'analisi della documentazione raccolta unitamente alle indagini necessarie, è stato possibile fornire risposta al quesito posto da GE.

Di seguito, ripercorrendo ogni singola parte del quesito, espongo le mie conclusioni.

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

- 1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.**

A seguito dell'accesso al fascicolo telematico, visionata la documentazione in esso contenuta, è stato possibile verificare che la documentazione di cui all'art 567 2° comma c.p.c. risulta completa, essendo allegata al fascicolo la certificazione notarile, redatta dal Notaio Gabriele Bezzi e indicante tutte le informazioni previste.

- 2. Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquisto il bene l*ure hereditatis* (se non già risultante dalla documentazione in atti).**

Verificata la documentazione agli atti, in particolare la certificazione notarile, e confrontatala con le risultanze delle ispezioni catastali, è emerso che il debitore esecutato è divenuto proprietario del terreno su cui poi ha edificato l'immobile oggetto di esecuzione. Costata la cessata attività del Notaio rogante, si è quindi provveduto a contattare l'Archivio Notarile Distrettuale di Brescia onde ottenere copia del titolo con cui l'esecutato è divenuto proprietario del terreno su cui fu poi edificato l'edificio.

3. **Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:** a) **estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;** b) **visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.**

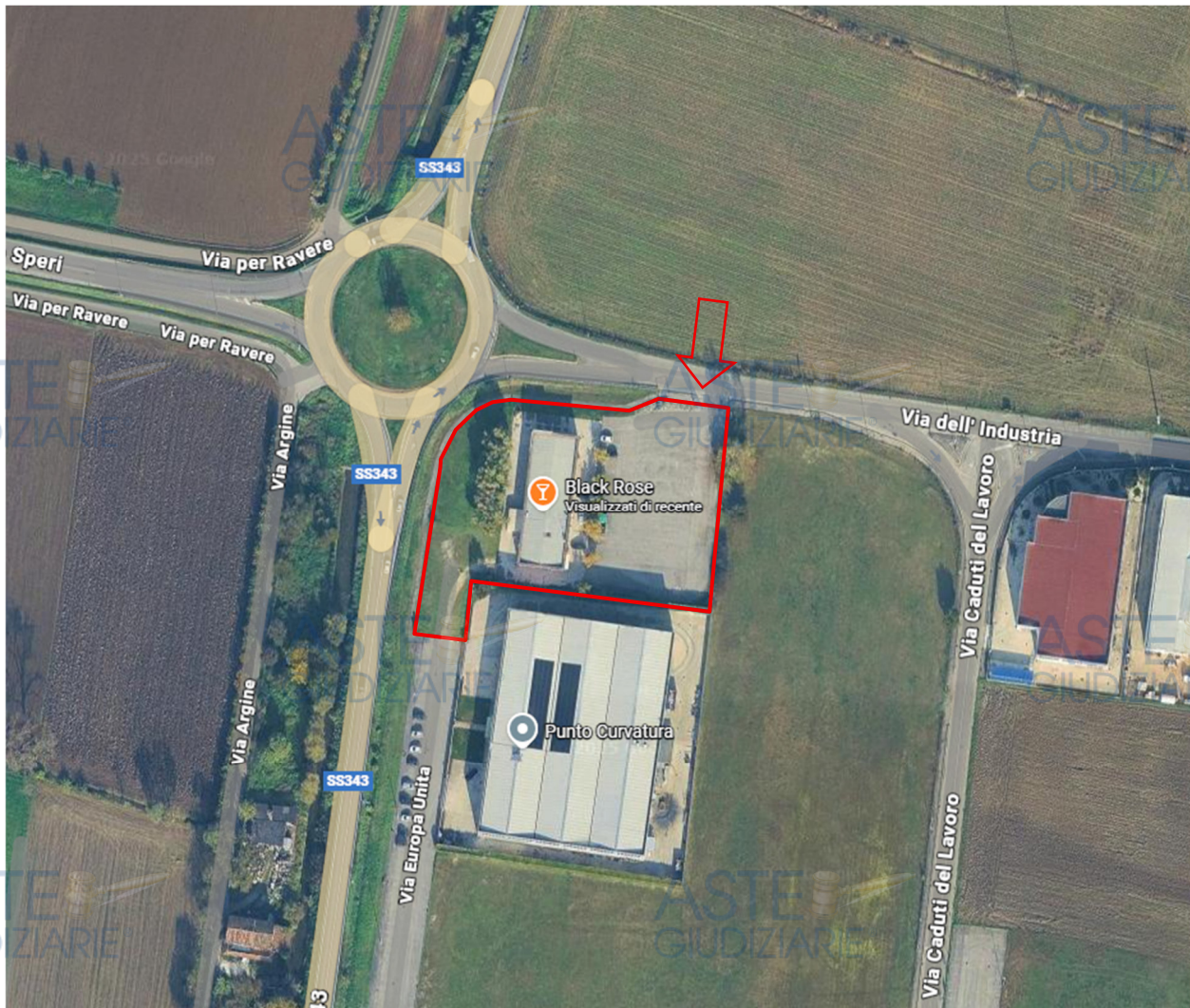
Considerato che il debitore esecutato è una persona giuridica, si è provveduto all'acquisizione, mediante consultazione della banca dati della Camera di Commercio di Brescia, della visura camerale storica del soggetto, al fine di verificare l'identità giuridica, la sede, l'oggetto sociale, le eventuali variazioni intervenute nel tempo nonché lo stato di attività dell'impresa.



B. Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1) *Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.*

Il fabbricato oggetto di procedura è sito in **Comune di Acquafredda (BS)**, con accesso da **Via dell'industria n° 02**,. Qui di seguito un estratto satellitare con evidenza della posizione dell'edificio trattato.



Dal punto di vista urbanistico, l'immobile è situato all'estrema periferia del Comune di Acquafredda (BS) all'interno di un'area a vocazione industriale/artigianale/commerciale. Secondo il Piano di Governo del Territorio vigente, l'immobile ricade in parte in zona classificata come "AMBITI CONSOLIDATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE (ACP1) e in parte in "AMBITO DI RISPETTO STRADALE.

Dall'accesso situato in via dell'Industria si accede a un ampio piazzale, destinato principalmente a parcheggio e, in via residuale, a verde. Dal piazzale si accede all'edificio attraversando un ampio porticato, che funge anche da spazio esterno per la somministrazione di cibi e bevande.

All'ingresso dell'edificio si accede a un'ampia sala bar, dalla quale si raggiungono l'ufficio (ad uso privato), i servizi igienici destinati agli avventori del bar e il deposito fusti, a servizio del banco bar. Attraversando il locale bar è possibile accedere all'ampia sala ristorante oppure alla cucina, all'area di lavaggio e al deposito alimenti.

A servizio della sala ristorante sono presenti servizi igienici distinti per sesso degli utenti. Sempre al piano terra si trovano gli spogliatoi e un locale per il personale. Da quest'ultimo, mediante una scala in muratura, si accede ai locali sottotetto, destinati principalmente a deposito delle attrezzature meno utilizzate; in tali locali sono inoltre collocate parti degli impianti a servizio dell'intero complesso.

All'esterno dell'edificio, successivamente alla prima costruzione, al fine di ampliare gli spazi esterni anche all'utenza dei fumatori, è stato realizzato una pergola fissa con struttura in alluminio e rivestimenti con teli di plastica impermeabile.

Le caratteristiche costruttive e funzionali dell'unità rispecchiano l'impostazione tipica degli edifici a destinazione commerciale–produttiva realizzati nel periodo di costruzione dell'immobile (2007–2008). La tipologia strutturale è quella propria dei capannoni prefabbricati, con struttura portante e pannelli di tamponamento prefabbricati. Le finiture interne risultano conformi agli standard usuali dei locali adibiti a bar e ristorante.

Le finiture esterne, come già evidenziato, sono quelle tipiche degli edifici a capannone, con pannelli di tamponamento in calcestruzzo con finitura a fondo cassero, successivamente semplicemente tinteggiati.

Internamente i locali sono stati pavimentati con piastrelle in materiale ceramico, presumibilmente gres, di formato 30x30 cm. Le pareti perimetrali, probabilmente anche al fine di facilitare il passaggio degli impianti, sono state realizzate con contropareti in cartongesso, mentre le tramezzature interne risultano edificate in laterizio di vario spessore.

I locali adibiti alla preparazione e allo stoccaggio dei cibi risultano rivestiti con materiale ceramico idoneo a tale destinazione, analogamente ai servizi igienici. Le porte interne sono in materiale tamburato.

La zona ristorante e la cucina sono caratterizzate dalla presenza di controsoffitti in materiale plastico, mentre il locale bar presenta un controsoffitto in legno che richiama l'impostazione stilistica di tipo "pub" del locale. Tutti gli ambienti sono tinteggiati secondo lo stile caratterizzante la costruzione e risultano comunque coerenti con l'epoca di realizzazione dell'edificio.

La struttura appare in buone condizioni e comunque in uno stato compatibile con il normale degrado dovuto alla vetustà.

Gli impianti dell'appartamento sono presumibilmente quelli originari; non si rilevano interventi di ammodernamento e si presume siano pienamente funzionanti.

Dal punto di vista catastale, l'edificio è censito al Catasto Fabbricati del Comune Censuario e Amministrativo di Acquafredda (BS), come segue:

- Sez NCT, foglio 03, particella 245, subalterno 1, Cat C1, Rendita € 1.518,38;
- Sez NCT, foglio 03, particella 245, subalterno 2, Cat C1, Rendita € 1.881,56;
- Sez NCT, foglio 03, particella 245, subalterno 3, BCNC comune ai sub 1 e 2.

L'unità immobiliare risulta delimitata, secondo quanto rilevato dalla documentazione disponibile, a nord dalla pubblica via, a sud dal mappale 270 e dalla pubblica via, a ovest dalla strada provinciale e a est dal mappale 269.

La consistenza dell'immobile è stata rilevata con distanziometro laser in occasione dei sopralluoghi eseguiti in data 01 novembre 2025 e in data 05 dicembre 2025, la misurazione delle superfici è stata effettuata secondo il criterio SEL (superficie esterna lorda).

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale subalterno 1	191,60	100%	191,60
Logge, patii e porticati	111,30	50%	55,65
Unità principale subalterno 2	333,90	100%	333,90
Sottotetti praticabili	126,30	25%	31,58
Pergotenda	34,50	25%	8,63
Superficie commerciale totale, m²			621,36

Al momento del sopralluogo, le unità immobiliari risultavano prive di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Tale circostanza è stata confermata da una verifica effettuata attraverso il portale CENED della Regione Lombardia, da cui non risulta alcun APE registrato per il fabbricato, la verifica è allegata alla presente relazione.

In merito ad accessori, parti comuni e condominiali, si evidenzia come, ai sensi dell'articolo 1117 c.c., costituiscono parti comuni dell'edificio il suolo su cui sorge, i muri maestri, le fondazioni, i tetti e le facciate. Nel caso in esame, il piazzale, catastalmente identificato al Catasto dei Fabbricati Sezione NCT, foglio 3, particella 245, sub 3 (BCNC), va considerato parte comune dell'edificio, in quanto area funzionalmente destinata a servire entrambe le unità immobiliari (bar e ristorante).

2) **Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originate.**

Durante le ispezioni catastali condotte in data 16 ottobre 2025 è stato acquisito l'estratto mappa riguardante l'intera proprietà e allegato alla presente relazione.

In data 29 ottobre 2025 è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al mappale su cui è stato edificato l'immobile staggito. Il documento, allegato in originale alla presente relazione, è stato rilasciato dal Responsabile Area Gestione Territorio Servizio Urbanistica ed Edilizia privata del Comune di Acquafredda in data 29 ottobre 2025 al protocollo 6216.

C. Identificazione pregressa dei beni

- 1) **Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari; onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi.**

Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessaria ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

A seguito delle indagini catastali, ipotecarie e urbanistiche, nonché dei sopralluoghi eseguiti, si è proceduto a un confronto dettagliato tra la descrizione e l'identificazione dei beni pignorati e delle relative pertinenze, come risultanti dalla documentazione allegata agli atti del creditore precedente, e lo stato di fatto e di diritto attuale, senza che siano emerse discordanze rilevanti ai fini della procedura.

L'analisi della cronologia delle modificazioni catastali riportate in visura, dalla costituzione fino alla data delle stesse, evidenzia aggiornamenti riferibili esclusivamente all'attività ordinaria degli uffici (ovvero non proposti dai proprietari), senza rilevare variazioni significative ai fini urbanistici.

In merito al profilo urbanistico, dagli accertamenti presso il Comune di Acquafredda è emerso che il bene è stato edificato in forza di diversi titoli edilizi; tuttavia, alla luce delle verifiche condotte, alcune costruzioni, tra cui la pergotenda e i posti auto, non risultano aggiornate catastalmente. Le valutazioni dettagliate relative al profilo urbanistico sono riportate nel paragrafo specifico.



I costi necessari all'aggiornamento catastale dell'edificio ammontano a **€ 4.700,00**, importo quest'ultimo comprensivo di cassa previdenziale, IVA e diritti di deposito.

Non sono poi emersi vizi o irregolarità tali da compromettere la validità del pignoramento al momento della sua trascrizione, né risultano modificazioni sostanziali o mutamenti nella destinazione d'uso del bene nel ventennio considerato.



D. Stato di possesso

- 1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, Se il bene occupato dall'esecutato e pervenuto a quest'ultimo lure hereditatis specifici da quanto tempo si trovi nel possesso del bene. all'uopo, acquisendo se possibile dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).**

A seguito dei sopralluoghi effettuati con l'ausilio del delegato del custode nominato, si è potuto accertare che l'immobile oggetto di stima risulta utilizzato dall'attuale proprietario, all'interno del quale è in corso l'esercizio dell'attività. Quanto sopra è confermato anche dal verbale di sopralluogo redatto e agli atti della procedura.

- 2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione -acquisendone copia- e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone. allegando copia di tutto quanto acquisito.**

Benché l'immobile risulti libero in quanto ancora in uso all'attuale proprietario, per completezza è stata comunque effettuata un'ispezione presso l'Ufficio del Registro al fine di verificare l'eventuale esistenza di contratti di locazione registrati. L'esito dell'indagine è stato negativo, come da attestazione allegata alla presente. Non risultano pertanto contratti registrati né versamenti relativi a imposte di locazione.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato del coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della cosa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art 337 sexies c.c. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

Verificata l'assenza di comparabili idonei al confronto e pertanto a determinare il valore locativo del bene rispetto ad edifici simili nella zona, considerando che il valore del bene stimato è fortemente influenzato dall'ampiezza dell'area (molto maggiore rispetto alle reali necessità) e dalla presenza di capacità edificatoria residua, la stessa risulta quindi fuorviante per la determinazione del canone di locazione come rendimento rispetto al valore dell'immobile.

Si è pertanto preferito determinare il canone di locazione dell'edificio applicando i dati emergenti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che per questo tipo di edifici, nel semestre 1 dell'anno 2025, individua una forchetta compresa tra 4,10 €/mq/mese e 5,00 €/mq/mese, con un valore medio pari a 4,55 €/mq/mese di superficie lorda.

Risulta pertanto:

$$\underline{621,36 \text{ mq} \times 4,55 \text{ €/mq-mese} = 2.827,19 \text{ €/mese}}$$

moltiplicando poi il valore €/mese (arrotondato a € 2.830,00) x 12, risulterà il valore locativo annuo per l'unità immobiliare staggita, nelle condizioni attuali, sia pari a:

33.960,00 €/anno (trentatremilanovecentosessantavirgolazerozero)

L'immobile risulta attualmente occupato dal legittimo proprietario che vi esercita la propria attività. Non è stato pertanto necessario la ricerca di provvedimenti di assegnazione della casa familiare ai sensi dell'art. 337-sexies c.c., né risultano trascrizioni in tal senso. Pertanto, non si ravvisano profili rilevanti ai fini dell'art. 560 c.p.c. o tali da richiedere segnalazione al Custode o al Giudice dell'Esecuzione.

E. Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- **esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato sia alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità.**
- **servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;**
- **domande giudiziali e giudizi in corso;**
- **vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico/artistici, architettonici, paesaggistici, archeologici; ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche**
- **sequestri penali ed amministrativi;**
- **canoni, livelli diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.**

Indichi specificamente quali siano i pesi; di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto; conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

A seguito dell'esame della documentazione ipocatastale acquisita, del titolo di provenienza e delle indagini svolte presso i competenti uffici (Comune, Catasto, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Sovrintendenze ed enti preposti), è stata rilevata la presenza delle seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE del 01/09/2025 –

Registro Particolare 3197 Registro Generale 4504 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI C/O CORTE D'APPELLO Repertorio 6457/2025 del 08/08/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Tali trascrizioni saranno cancellate a cura della procedura esecutiva, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

Non sono emerse altre formalità pregiudizievoli, diritti reali o personali di godimento, servitù attive o passive, sequestri, vincoli di natura storico-artistica, paesaggistica, archeologica, urbanistica o amministrativa, né giudizi in corso o domande giudiziali annotate nei registri pubblici,

Non sono poi stati rilevati canoni, livelli, diritti demaniali o usi civici gravanti sull'immobile, né risultano necessarie affrancazioni, riscatti o conversioni di diritti di superficie in proprietà.

Per completezza, si segnala che l'immobile risulta ricompreso nella convenzione urbanistica denominata "Funnina 2", stipulata a ministero del Notaio Barziza in data 12 luglio 2005, repertorio n. 47056/8891. In forza delle pattuizioni previste nel titolo di provenienza, gli oneri derivanti dalla suddetta convenzione sono rimasti a esclusivo carico della società venditrice, con conseguente manleva dell'acquirente e dei suoi aventi causa.

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

L'edificio, pur essendo composto da più unità immobiliari, non risulta soggetto all'obbligo di costituzione del condominio né alla nomina di un amministratore, ai sensi della normativa vigente; pertanto, non è stato possibile acquisire un regolamento condominiale.

Dai sopralluoghi effettuati, considerato che il pignoramento ha interessato l'intero edificio, comprese le parti comuni, ad eccezione della corte comune, non sono emersi beni comuni idonei a generare spese condominiali né vincoli di destinazione o limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

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

Come già evidenziato al punto precedente, l'edificio, pur articolato in più unità immobiliari, non risulta costituito in un condominio formalmente organizzato e non è stata nominata alcuna figura di amministratore condominiale.

Pertanto, non è stato possibile acquisire attestazioni relative a spese condominiali ordinarie o straordinarie, né è emersa documentazione attestante la presenza di contenziosi in corso, né passivi né attivi, a carico della compagine condominiale o dei singoli comproprietari.

Dai sopralluoghi effettuati e dalle informazioni raccolte, non risultano spese condominiali fisse né spese straordinarie deliberate e non ancora scadute. L'unico bene comune rilevato è la corte, per la quale non è stato possibile accertare la presenza di oneri di manutenzione segnalati o programmati.

F. Regolarità edilizia ed urbanistica

- 1) **Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c. la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni e concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima e dei relativi estremi;**
Indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima del 01/09/1967 (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati allegandone copia.
- 2) **In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione della stessa e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;**
dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali; e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex art. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli art. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326,' indicando se in quest'ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.
Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.
- 3) **Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione delle opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94. segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini:**

A seguito delle istanze rivolte all'Ufficio Tecnico del Comune di Acquafredda, è stato comunicato che il compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva è stato edificato dall'attuale proprietario in forza dei seguenti titoli edilizi:

- 1) Permesso di Costruire n° 43/p del 08 gennaio 2008;
- 2) Permesso di Agibilità del 06 dicembre 2008, prot 3909/p;
- 3) DIA n° 23/2007 del 17 ottobre 2007 prot n° 2712;
- 4) DIA 01 aprile 2008 prot 1043;
- 5) DIA 12/2008 del 06 giugno 2008 prot. n° 1846;
- 6) DIA 18/2009 del 30 maggio 2009 prot. n° 1718.

Copia dei titoli edili trasmessi e dei relativi elaborati grafici sono allegati alla presente relazione.

Dalla lettura coordinata dei titoli edilizi è stato possibile collocare l'inizio dei lavori nei primi mesi del 2008; la fine dei lavori risulta invece accertata alla data del 10 luglio 2008.

Con il Permesso di Agibilità del dicembre 2008, l'immobile viene dichiarato agibile dalla data del 26 novembre 2008.

Successivamente al rilascio del Permesso di Agibilità, l'immobile è stato oggetto di ampliamento in forza di DIA n. 18/2009 del 30 maggio 2009, prot. n. 1718. L'ampliamento consistette nella formazione di un porticato in lato ovest dell'edificio da adibire a area fumatori e di un box amovibile in lato est. Tale intervento non fu mai oggetto di aggiornamento catastale.

L'immobile risulta utilizzato, censito e urbanisticamente autorizzato con destinazione d'uso commerciale; inoltre, l'art. 31 delle NTA vigenti consente, oggi, tra le altre destinazioni d'uso ammesse, lo svolgimento di attività commerciali, tra cui i pubblici esercizi. Non emergono pertanto elementi ostativi alla regolarità dell'uso sotto il profilo urbanistico.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per quanto alla regolarità edilizia dei beni emergono invece alcune criticità.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Incrociando i rilievi eseguiti in sito durante i sopralluoghi e le dimensioni indicate negli elaborati grafici emerge che:

- a) le altezze interne dei locali a piano terra sono maggiori di quanto autorizzato;
- b) non vengono indicate le dimensioni dell'apertura in lato Ovest costituente collegamento verso la pergolenda;
- c) La distribuzione delle aree pavimentate, delle aree verdi e degli spazi a parcheggio minimi richiesti nel piazzale esterno non corrisponde a quanto indicato negli elaborati di progetto;
- d) I servizi igienici previsti nel piazzale, autorizzati con DIA del 01 aprile 2008 sono stati rimossi;
- e) La costruzione posta in lato Est rispetto all'edificio principale, autorizzata come precaria nel 2009, risulta tutt'ora esistente, superando di fatto il limite temporale dei 90gg previsto per il mantenimento delle strutture precarie;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Ne consegue che sarà necessario provvedere alla regolarizzazione delle difformità evidenziate nei punti da a) a d) con idonea pratica edilizia in sanatoria. Il costo per la regolarizzazione, comprendendo: onorari, cassa previdenziale, IVA e le sanzioni da corrispondere al Comune di Acquafredda ammonta a € 5.500,00.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Per quanto al punto e) sarà invece necessario provvedere alla demolizione del manufatto. Il costo per il ripristino dello stato dei luoghi ammonta a complessivi € 2.000,00 comprensivi di iva.

Alla data dell'ispezione, non risultano istanze di sanatoria pendenti, né sono state rinvenute richieste di condono edilizio ai sensi della Legge n. 47/1985 o delle successive normative in materia (D.L. 269/2003 convertito in L. 326/2003).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Infine, non risultano attivate o concluse procedure di acquisizione dell'immobile al patrimonio comunale ai sensi della Legge n. 724/1994, né risultano trascrizioni o cancellazioni riferibili a tale fattispecie. Non si ravvisano, allo stato attuale, elementi che impongano una comunicazione immediata al Giudice dell'Esecuzione prima della prosecuzione delle indagini.



4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di declinazione urbanistica di cui all'art 30 del T.U. di cui al D.P.R. 06/06/01 n. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati; e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Si segnala che, nel presente caso, non ricorre la fattispecie relativa a terreni o fabbricati rurali. Pertanto, non è stato necessario procedere alla verifica della destinazione urbanistica del terreno ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 né alla valutazione dei requisiti di ruralità ex legge 557/1993 e successive modificazioni.

5) Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale

Come già evidenziato nei paragrafi precedenti la fine lavori inerente alla conclusione dell'immobile principale è stata desunta dal Permesso di Agibilità e riferita alla data del 10 luglio 2008.

Per quanto agli ampliamenti successivi alla costruzione dell'edificio principale non sono state individuate comunicazioni inerenti la fine dei lavori.

G. Formazione dei lotti

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

Tenuto conto delle caratteristiche del compendio immobiliare, si ritiene che la soluzione più funzionale agli interessi della procedura, ovvero agli interessi dei creditori e degli esecutai, sia la **formazione di un unico lotto**, comprendente entrambe le unità (bar e ristorante), pur se catastalmente distinte.

In primo luogo, le due unità, pur astrattamente fruibili in modo autonomo, risultano allo stato **utilizzate in modo integrato**, condividendo la medesima corte di accesso e presentando, elementi di comune fruizione impiantistica e funzionale.

Inoltre, il bene presenta una **rilevante capacità edificatoria residua** rispetto al costruito attuale, configurandosi quindi non solo come compendio commerciale in uso, ma come **area dalle significative potenzialità urbanistiche e di sviluppo futuro** anche per l'ampliamento dell'attività commerciale.

La vendita in lotto unico risulta idonea a **intercettare un bacino di potenziali offerenti più ampio e diversificato**: non solo soggetti interessati all'attività di ristorazione o alla prosecuzione delle destinazioni attuali, ma anche quella di **operatori immobiliari o investitori orientati allo sfruttamento della residua potenzialità edificatoria** per finalità diverse o di soggetti interessati alla conversione dell'immobile in altra attività commerciale o altra attività comunque assentibile in loco. Tale impostazione, pur determinando la **non immediata commerciabilità separata delle singole unità** e quindi l'esclusione di eventuali acquirenti interessati ad una sola di esse, appare nondimeno funzionale a **massimizzare il realizzo per la procedura**, valorizzando l'intero compendio senza depauperarlo mediante una trattazione frazionata.

- 2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, previa acquisizione dal creditore procedente o surrogante di una relazione notarile ex art 567 c.p.c. relativa all'intero immobile (anche in vista delle verifiche e degli incombeni di cui all'art 599 ss. c.p.pc, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo tutti gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda; in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.**

Dall'analisi della documentazione in atti si è verificato che gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva risultano pignorati per l'intero e non pro quota. Pertanto, non si rende necessario procedere alle verifiche previste in caso di pignoramento parziale, né all'acquisizione di una relazione notarile ex art. 567 c.p.c. riferita all'intero compendio ai fini delle valutazioni di cui agli artt. 599 e seguenti c.p.c.

Conseguentemente, non si pongono questioni in ordine alla divisibilità in natura degli immobili, alla formazione di singoli lotti con attribuzione di quote, né alla previsione di eventuali conguagli in denaro, risultando superflua ogni valutazione in merito ai frazionamenti catastali e alle pratiche urbanistiche correlate.

La stima è pertanto effettuata sull'intero compendio immobiliare pignorato, senza necessità di esprimere giudizi di divisibilità o indivisibilità ai sensi dell'art. 577 c.p.c. e degli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c., non ricorrendo le relative condizioni di applicabilità.

- 3) Nel caso di lotto unico costituito da immobili di caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, etc) individui e distingua i rispettivi valori.**

Il lotto unico oggetto di vendita non è costituito da immobili di diversa natura (ad esempio immobili urbani e terreni o terreni agricoli ed edificabili); pertanto, la distinzione dei rispettivi valori non ricorre.

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

Il titolo edilizio con cui è stata assentita la costruzione dell'edificio individuava gli spazi esterni minimi da destinare a posti auto, così come imposti dalle norme locali e nazionali.

Nonostante detti spazi a parcheggio siano stati realizzati dopo il 16 dicembre 2005 (data di entrata in vigore della Legge n. 246/2005) e pertanto siano liberamente trasferibili, in quanto non soggetti al vincolo pertinenziale di cui all'art. 41-sexies L. 1150/1942, era necessario che venissero regolarmente accatastati, come meglio specificato nei paragrafi precedenti.

H. Valore del bene e costi

- 1) **Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.**

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente; onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art 591 bis n. ro 1, relative a:

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

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

- stato di conservazione dell'immobile;

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

- 2) **Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:**

Il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio
Indicherà, quindi, il valore finale del bene al netto di tali decurtazioni e correzioni.

- 3) **Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.**

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

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

Il valore commerciale dell'immobile è determinato considerando il bene in piena proprietà, libero da vincoli e perfettamente commerciabile ai sensi di legge.

La stima è stata effettuata con il metodo Cost Approach. Il Cost Approach è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

Il Cost Approach si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento. Questo principio *“stabilisce che una persona prudente non pagherebbe per un bene o servizio più del costo che sosterebbe per l'acquisto di un bene o servizio sostitutivo e ugualmente soddisfacente, in assenza di difficoltà impreviste, di maggiori rischi e di svantaggi. Il costo minore dell'alternativa migliore, sia essa l'originale o una sostituta, tende a stabilire il valore di mercato.”*

STIMA DEL TERRENO

Nel procedimento a costo di ricostruzione deprezzato, per terreno edificato si intende il suolo occupato dal sovrastante edificio, il cui valore è stimato come differenza tra il valore del terreno edificabile e gli eventuali costi di trasformazione derivanti dalla demolizione. Nel presente caso, il valore del terreno è stato determinato sulla base del prezzo medio delle aree edificabili situate nella stessa zona del terreno oggetto di stima, considerate come stretto sostituto. A tal fine, sono state individuate due aree con caratteristiche analoghe, attualmente in vendita nella zona, e confrontate con il terreno su cui sorge l'edificio oggetto della stima. In allegato alla presente relazione si troveranno gli annunci immobiliari assunti a comparazione nonché la scheda di valutazione del terreno.

IL COSTO DI RICOSTRUZIONE

Il costo di ricostruzione di un'opera esistente già prodotta nel passato rappresenta la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi e a un dato ciclo realizzativo. Nel caso in esame, non avendo parametri empirici di comparazione, il costo di ricostruzione è stato determinato con procedimento analitico, ovvero attraverso la redazione di idoneo Computo Metrico estimativo, che viene qui allegato.

IL DEPREZZAMENTO

Una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo, è stata determinata la perdita di valore derivante da: **obsolescenza fisica** (vetustà); **obsolescenza funzionale**, calcolata considerando che l'attuale destinazione dell'immobile non risulti redditizia e ipotizzando pertanto i costi necessari per la sua conversione ad altra attività commerciale; **costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale** dell'edificio. Il tutto come meglio enunciato nella scheda di valutazione dell'immobile allegata.

IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

il più probabile valore di mercato, dell'intero immobile, in condizione di libero mercato, determinato come nella scheda allegata e secondo il principio su esposto, risulta pertanto pari a:

€ 843.000,00

(ottocentoquarantatremila virgola zero zero Euro),

Il più probabile valore di realizzo in condizioni di vendita forzata è stato determinato applicando una riduzione del 20% rispetto al più probabile valore di mercato in condizioni di libero mercato, considerando le seguenti condizioni:

- a) la situazione di recessione economica del ciclo immobiliare;
- b) la difficoltà oggettiva di reperire finanziamenti dagli istituti di credito per operazioni immobiliari di una certa dimensione, entità o durata;
- c) la forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e le conseguenti possibili condizioni di formazione del prezzo;
- d) il segmento immobiliare che di fatto caratterizza il compendio immobiliare stimato;
- e) le dimensioni e lo stato di fatto del lotto in esame;
- f) il normale lasso di tempo intercorrente tra la data della valutazione e la data di aggiudicazione in fase d'asta;
- g) il periodo intercorrente tra l'aggiudicazione e il Decreto di Trasferimento;
- h) il periodo intercorrente tra il Decreto di Trasferimento e la disponibilità effettiva dell'immobile;
- i) il livello di rischio assunto dall'investitore per l'assenza di garanzie postume e per l'incertezza momentanea del mercato immobiliare;
- j) la differenza tra il valore di mercato alla data della stima e il più probabile prezzo di base d'asta;
- k) l'attuale complessa situazione relativa all'assegnazione degli immobili legati alle procedure esecutive e fallimentari in fase d'asta;
- l) eventuali vizi occulti non rilevabili con le normali indagini e quanto eventualmente non rilevato dal perito.

Risulta pertanto che più probabile valore di realizzo in condizioni di vendita forzata è il seguente:

€ 674.400,00

(seicentosettantaquattromilaequattrocentovirgolazerozero).

3. CONCLUSIONI

La presente perizia è redatta in conformità a quanto previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., come modificato dal D.L. n. 83/2015, e contiene tutte le informazioni richieste dalla normativa vigente per consentire una corretta e trasparente valutazione dell'immobile in vista della procedura esecutiva.

Brescia lì 19 dicembre 2025

Geom. Armando Ricarboni



4. ELENCO ALLEGATI

- A.1** - Titolo di provenienza
- B.1** - Estratto di mappa
- B.2** - visura storica NCT fg 3 part 245 sub 1 C1
- B.3** - visura storica NCT fg 3 part 245 sub 2 C1
- B.4** - Elaborato planimetrico
- B.5** - Elenco subalterni
- B.6** - planimetria NCT fg 3 part 245 sub 1 C1
- B.7** - planimetria NCT fg 3 part 245 sub 2 C1
- B.8** - elenco sintetico formalità sub 1 alla data del 18/10/2025
- B.9** - elenco sintetico formalità sub 2 alla data del 18/10/2025
- C.1** - Certificato di destinazione urbanistica
- C.2** - 01_PDC_12_2007
- C.3** - 02_AGIBILITA_PDC_12_2007
- C.4** - 03_DIA_23_2007_TAV
- C.5** - 04_DIA_TAV_6_2008_TAV
- C.6** - 05_DIA_12_2008_TAV
- C.7** - 06_DIA_18_2009_TAV1_2
- D.1** - Ingresso al compendio
- D.2** - Vista esterna dell'ingresso all'edificio
- D.3** - Vista esterna dell'ingresso all'edificio
- D.4** - Vista esterna dell'ingresso all'edificio
- D.5** - Vista esterna dell'ingresso all'edificio
- D.6** - Pergotenda, area fumatori
- D.7** - Interno pergotenda, area fumatori
- D.8** - Pergotenda, area fumatori
- D.9** - Porticato d'ingresso
- D.10** - Porticato d'ingresso
- D.11** - Zona banco bar
- D.12** - Zona Bar
- D.13** - Zona bar
- D.14** - Sala ristorante
- D.15** - Sala ristorante
- D.16** - Cucina
- D.17** - Deposito vettovaglie
- D.18** - Magazzino
- D.19** - Locale dipendenti
- D.20** - Servizi
- D.21** - Locale dipendenti
- D.22** - Superfetazione da demolire
- D.23** - Punto di fornitura gas
- D.24** - Punto di fornitura energia elettrica
- E.1** - visura camerale storica
- E.2** - Risposta Ufficio del registro
- E.3** - Dimostrazione superficie commerciale "sub 1"
- E.4** - Dimostrazione superficie commerciale "Sub 2"
- E.5** - Comparabile 1 annuncio del 18 novembre 2025 -valutazione della sola area
- E.6** - Comparabile 2 annuncio del 10 settembre 2025 -valutazione della sola area
- E.7** - CME costo di ricostruzione
- E.8** - Scheda valutazione AREA
- E.9** - Scheda valutazione dell'intero complesso