

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione immobiliare n. 435-2023

Giudice delegato:

Dott. Franchioni Stefano

Anagrafica :

Creditore procedente:

societa'	Banca Valsabbina s.c.p.a.
Con sede in	Brescia
Via	Via Molino, 4
C.F.	00283510170

Sig.	OMISSIS
In qualità di	Legale rappresentante pro tempore

Rappresentato dall'Avvocato:

Sig.	Avv. Mario Vanzo
Sig.	Avv. Vittorio Manzo
Foro	di Brescia
Con studio in	Via G. Savoldo n 3
Comune di	25124- Brescia (BS)
Tel +39	0309991445
Fax	0309991390
E-mail	mario.vanzo@brescia.pecavvocati.it
E-mail	vittorio.vanzo@brescia.pecavvocati.it

Esecutato:

Ditta	OMISSIS
C.F.	OMISSIS
sede	OMISSIS
Amministratore	OMISSIS
Residente in	OMISSIS
Via	OMISSIS





Rappresentato dall'Avvocato:

Sig.	Non rappresentato per questa procedura
------	--

Intervenuti alla data di stima:

LIQUIDATORE/ESECUTATO	OMISSIS
-----------------------	---------

Intervenuti nella procedura:

Società	Kerma SPV S.r.l.
C.F. e P.IVA	10811620961
sede	Milano, Via Valtellina 12/15

Rappresentato dall'Avvocato:

Sig.	Avv. Marco Scicolone
Foro	di Milano
Con studio in	Via Durini n. 14,
Comune di	Milano (BS)
E-mail	marco.scicolone @milano.pecavvocati.it

Esperto incaricato:

Sig.	Geom. Luca Giuliani
C.F.	GLN LCU 74T20 E526Y
Con studio in Via	Circonvallazione Sera n 35
Comune di	Gottolengo (BS)
Tel.	3290254528
Fax	030 6821492
E-mail	gfl.giuliani@libero.it
Pec	luca.giuliani@geopec.it
Isritto all'Albo dei	Geometri di Brescia n 4646
	Firma e Timbro

Date :

Nomina dell'esperto	:	20.11.2023
Conferimento d' incarico di Stima e giuramento	:	28.01.2023
Data della consegna del Rapporto di valutazione (TELEMATICA)	:	01.03.2024
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	:	02.04.2024

Premessa:

Il giudice Dr.ssa Liana Zaccara con ordinanza del 20.11.2023 ha nominato il sottoscritto Geom. Luca Giuliani, iscritto all'albo dei geometri di Brescia al n 4646, con studio in Gottolengo (BS), Via Circonvallazione Sera n 35, esperto per la redazione della relazione di stima degli immobili pignorati (Rif. El 435-2023)

Con verbale di conferimento incarico di stima del 28.01.2023 ha posto all'esperto i seguenti quesiti di cui all'art. 173 bis (contenuto della relazione di stima e compiti all'esperto) dai quali devono risultare:

A

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

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

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 al 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 epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.*
- 2) *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per 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 originale.*

Identificazione pregressa dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più

ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario;

riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registi immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. In L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi.

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

C

Stato di possesso

- 1) *Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditas si specifichi 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).*
- 2) *Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione – acquisendone copia – se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza e eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.*
- 3) *Determini il valore locativo del bene.*
Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 337 sexies c.c.

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

D

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

- 1) *Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a titolo esemplificativo:*
 - *Esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento dell'attualità;*
 - *Servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*
 - *Domande giudiziali e giudizi in corso;*
 - *Vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*
 - *Sequestri penali ed amministrativi*
 - *Canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici*

Indichi specificatamente quali siano i psi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.
- 2) *Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di bene condominiali (casa portiere, lastrico, ecc...) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.*
- 3) *Accerti, altresì, con controllo presso l'amministratore condominiale. Anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente: l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, eventuali cause in corso passive ed attive.*

E

Regolarità edilizia ed urbanistica

- 1) *Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quarte c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell 01/09/197 (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, allegandone copia.*
- 2) *In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto legislativo 42/04 e smi, precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5 °, del DPR 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, nr, 326, indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.*
- 3) *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà:*

verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

- 4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al DPR 06/06/2001 nr. 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. Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili), così come proporzionale si superfici quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.

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

F

Formazione dei lotti

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

- 2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.

Proceda in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanti disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720,722,727, e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

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

- 4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimessa, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivati sia da eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio alle destinazione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n 1150, come

modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n .246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro)

G

Valore del bene e dei 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 e 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 abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento alle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;*
- *Eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale.*
- *Stato di conservazione dell'immobile*
- *Oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabili.*

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 demolizioni, 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 proquota, 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 manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per 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.

Foglio riepilogativo con suddivisione lotti perizia:

LOTTI	COMUNE E INDIRIZZO	INDICAZIONI CATASTALI	CAT	C.	VALORE DI MERCATO	VALORE DI REALIZZO
01	Brescia (BS) – Via Gaetano Bargnani n 11	NCT Fg 242 map 27 sub 01	D/8		3.400.000,00	2.720.000,00
02	Brescia (BS) – Via Gaetano Bargnani n 11	NCT Fg 242 map 27 sub 02	C/6	8	708.000,00	566.000,00
03	Brescia (BS) – Via Gaetano Bargnani n 11	NCT Fg 242 map 27 sub 03	D/1		50.000,00	40.000,00

Possibilità di vendita solo in lotto unico Lotto Unico 01 il valore di mercato è pari a

Valore in libero mercato € 4.158.000,00 (quattromilioniecentocinquattomila euro/00)

Valore di mercato in condizioni

di vendita forzata (arrotondato) € 3.326.000,00 (tremilionitrecentoventiseimila euro/00)

Gli immobili oggetto del pignoramento, è costituito e divisibile in n° 3 lotti

Identificazione del lotto:

L'immobile oggetto della perizia, ubicato in comune di Brescia (BS) in zona D1-P2 con estrazione industriale/artigianale trasformato di Direzionale, in Via Gaetano Bargnani n 11, è composto da uffici direzionali, laboratori, magazzini e autorimessa con corte esclusiva e cabina elettrica di alimentazione. Il fabbricato è disposto su quattro livelli piano interrato, piano terra, piano primo e secondo collegati tra loro da ascensore e vano scale interno, con copertura piana adibita ad alloggio impiantistica funzionale accessibile da scala esterna di sicurezza. Oggetto di più concessioni e permessi edilizi, oggi è suddiviso in n 3 schede catastali che identificheranno n 3 Lotti come di seguito indicato.

LOTTO NR 1 di 3 (Comune di Brescia Fg 242 mapp 27 sub 1 - uffici, depositi, locali tecnici e di servizio) (Rif.doc. 05)

Descrizione sintetica : L'immobile identificato col sub 1 oggetto della perizia è un fabbricato principalmente adibito ad uffici direzionali, situato in zona periferica della città di Brescia; la parte antistante l'ingresso principale esposta a sud è una facciata di cristallo luminosa creata per acquisire luce in ogni ambiente lavorativo, realizzata interamente in vetro su una corpo retrostante effetto cemento rifinito con bande larghe. All'interno dell'immobile è posizionato il blocco ascensore con vano scale carico di forte importanza, completamente separato dalle solette ad eccetto degli sbarchi ai piani, attorno al quale si crea un spazio a cielo aperto che da sensazione di collegamento con l'ambiente esterno soggiornato da giochi di luce naturale e artificiale. L'accesso alla copertura sulla quale sono alloggiate le macchine impiantistiche avviene utilizzando la scala di sicurezza in ferro posizionata in lato est della struttura. L'accesso all'autorimessa avviene da spazioso scivolo comunicante con la via principale.



Il complesso è disposto su tre livelli ad uso uffici direzionali ed un piano interrato adibito ad servizi magazzini, locali tecnici e (autorimessa rif sub 2). A nord è presente una grande balconata al secondo piano. I materiali utilizzati sono moderni; per l'esterno facciata principale in vetro con struttura in acciaio, prospetti laterali con muri in poroton isolati a cappotto con effetto di grandi doghe, serramenti in alluminio colore acciaio, parapetti in acciaio e vetro cornicione frangisole in alluminio acciaio. L'interno realizzato con tamponamenti perimetrali e pareti cartongesso e vetrate di delimitazione uffici, pavimenti sopraelevati, scala a gradoni in cls con parapetto in vetro e acciaio, ascensore rivestito in legno, controsoffitti in cartongesso microforato e metallo. L'impianto a servizio degli uffici è di condizionamento invernale ed estivo del tipo a ventilconvettori a soffitto con trattamento aria primaria e sistema di recupero del calore dell'aria interna espulsa e di batterie per acqua calda e refrigerata. I bagni e gli antibagni sono riscaldati mediante circuito a termoarredi. La sala CED e il locale tecnico al piano interrato sono raffrescati. Il generatore principale di calore ad acqua calda e di tipo centralizzato alimentato a gas metano. La temperatura dell'aria in ogni ambiente ufficio è regolata da una sonda ambiente che controlla caldo e freddo per ogni singolo ventilconvettore. Il sistema di ventilazione forzata premiscela l'aria immessa e recupera il calore sull'aria espulsa con relativa regolazione in entrata e uscita. Sulla copertura, oltre alle macchine di trattamento dell'aria, vi sono tre collettori vetrati per impianto termico solare collegati a bollitore per riscaldamento acqua termosanitaria. L'ambiente esterno è pavimentato con pavimento in





lastroni effetto pietra e verde prospiciente la pensilina principale d'ingresso. L'immobile è in ottime condizioni.

Ubicazione : Comune Brescia (BS), Via Gaetano Bargnani n 11

Identificativi catastali : Sezione NCT F.G. 242 Particella 27 Sub 01

Zona 3 - Cat. D/8 Classe - Consistenza - Rendita € 11.000,00

Quota di proprietà : per 1/1

Diritto di proprietà : Intera

Divisibilità dell'immobile : bene non divisibile

Più probabile valore in mercato libero : € 3.400.000,00

Più probabile valore in mercato in

Condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : € 2.720.000,00

“Giudizio” sintetico sulla

commerciabilità dell'immobile : Tenendo conto della zona e dello stato dell'immobile e della grande dimensione degli uffici l'immobile risulta di commerciabilità medio/alta

LOTTO NR 2 di 3 (Comune di Brescia Fg 242 mapp 27 sub 2 - autorimessa) (Rif.doc. 06)

Descrizione sintetica : L' immobile identificato col sub 2 oggetto della perizia è un'autorimessa adibita esclusivamente agli uffici posizionata al piano interrato e direttamente comunicante con scale e ascensore. L'accesso avviene da cancello automatico in acciaio e vetro su via principale attraverso scivolo in cls. Vi è una scala esclusiva d'accesso laterale utilizzata correttamente come via di fuga.

Ubicazione : Comune Brescia (BS), Via Gaetano Bargnani n 11

Identificativi catastali : Sezione NCT F.G. 242 Particella 27 Sub 02

Zona 3 - Cat. C/6 Classe 8 - Consistenza mq 520,00 -

Superficie catastale mq 557- Rendita € 1.530,78

Quota di proprietà : per 1/1





Diritto di proprietà : Intera
Divisibilità dell'immobile : bene non divisibile



Più probabile valore in mercato libero : € 708.000,00

Più probabile valore in mercato in

Condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : € 566.000,00

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell'immobile : Tenendo conto della zona e dello stato dell'immobile è di commerciabilità media/alta



LOTTO NR 3 di 3 (Comune di Brescia Fg 242 mapp 27 sub 3 - cabina elettrica) (Rif.doc. 07)



Descrizione sintetica : L' immobile identificato col sub 3 oggetto della perizia è una cabina elettrica prefabbricata con piccola corte esclusiva per alimentazione attività con ingresso direttamente da strada via principale per favorire manutenzione.



Ubicazione : Comune Brescia (BS), Via Gaetano Bargnani n 11

Identificativi catastali : Sezione NCT F.G. 242 Particella 27 Sub 03

Quota di proprietà : per 1/1

Diritto di proprietà : Intera

Divisibilità dell'immobile : bene non divisibile

Più probabile valore in mercato libero : € 50.000,00

Più probabile valore in mercato in

Condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : € 40.000,00

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell'immobile : Tenendo conto della zona e dello stato dell'immobile è di commerciabilità media/alta





Adut documentale e due diligence :

- Conformità Edilizia SI (manca agibilità) NO se no vedi pagina 38
- Conformità Catastale SI NO se no vedi pagina 42
- Conformità titolarità SI NO se no vedi pagina 43

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente :

- Immobile occupato SI NO se no vedi pagina 44
- Spese condominiali arretrate non vi sono spese condominiali
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami SI NO se no vedi pagina 44
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici SI NO se no vedi pagina 44

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni :

- 1) Per trascrizioni precedenti, si rimanda alla certificazione notarile ventennale datata 24/10/2023 e depositata presso il tribunale a firma del Notaio Luigi Zampaglione.
- 2) Si rammenta Verbale di Pignoramento immobili procedente, trascritto presso la l'Agenzia del territorio di Brescia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 18/09/2023 repertorio ai n.ri 43255 e 29870 di formalità –a favore della “BANCA VALSABBINA SCPA” con sede in Vestone (BS) via Molino n 4, creditore di € 1.234.354,73 oltre interessi gravanti sulle unità immobiliari in comune di Brescia censite al NCT Fg 242 mapp 27 sub 01 - 02 - 03 di proprietà piena della ditta OMISSIS;
- 3) Atto di Intervento Ex art 499 c.p.c. società Kerma SPV srl depositato in data in data 05/12/2023 di cui si allega copia già in vs possesso.
- 4) Atto di Intervento dell'Agenzia delle entrate –riscossione agente della riscossione tributi della provincia di Milano depositato in data 15/01/2024 di cui si allega copia copia già in vs possesso.





Indice :

1) Inquadramento dell'immobile	14
2) Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	26
3) Audit documentale e Due Diligence	36
3.1) Legittimità edilizia - urbanistica	39
3.2) Rispondenza catastale	43
3.3) Verifica della Titolarità	44
4) Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	46
5) Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente	46
6) Fasi – accertamenti e date delle indagini	46
7) Analisi estimativa di mercato	47
8) Valori di stima	47
9) Dichiarazione di rispondenza	50
10) Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione	51



1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Comune di Brescia : LOTTO 1 (Fg 242 mapp 27 sub 1 - uffici, depositi, locali tecnici e di servizio)

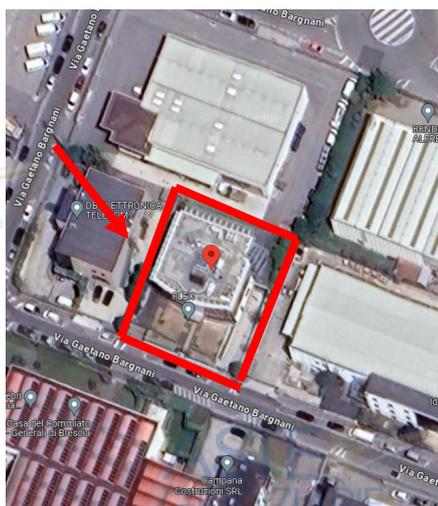
Localizzazione²

- Provincia : Brescia
- Comune : Brescia
- Frazione : /
- Località : /
- Quartiere : /
- Condominio : /
- Via/Piazza : Via Gaetano Bargnani
- Civico n : 11

Zona

- Urbana
 - Centrale
 - Semicentrale
 - Periferia
- Extra Urbana
 - Agricola
 - Industriale
 - Artigianale / Direzionale
 - Residenziale

Mappa Geografica





■ Destinazione Urbanistica dell'immobile³⁷

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico - Ricettivo
- Industriale
- Artigianale/ produttivo
- Terziario⁵
- Sportiva
- Agricola



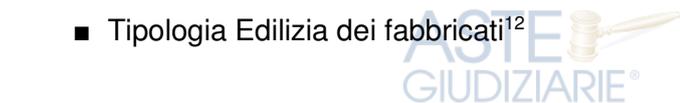
■ Tipologia immobiliare⁶

- Terreno
- Fabbricato (Freccia Rossa)



Indicare stato di conservazione:

- Nuovo⁷
- Ristrutturato⁸
- Seminuovo⁹
- Ottimo stato di conservazione
- Rudere¹¹



■ Tipologia Edilizia dei fabbricati¹²

- Fabbricato storico
- Fabbricato singolo
- Fabbricato in linea
- Fabbricato rurale
- Fabbricato a schiera
- Fabbricato bifamigliare
- Fabbricato tipico
- Fabbricato palazzina
- Fabbricato a corte
- Uffici Direzionali, deposito, autorimessa



■ Tipologia Edilizia unità immobiliare¹³

- Appartamento
- Appartamento (Attico)
- Appartamento (loft¹⁴)
- Villa
- Villino
- Villetta a schiera
- Autorimessa (garage) n 1
- Posto auto coperto (fabbricato)
- Posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- Altro : Uffici direzionali con deposito e autorimessa



Caratteristiche generali dell'immobile

- | | | |
|-------------------------------|---|---|
| ■ Struttura in elevazione | : | cemento armato travi e pilastri e |
| ■ Solai | : | Getto pieno in c.a. |
| ■ Copertura | : | copertura in cls con guaina catramata |
| ■ Muratura perimetrale | : | muratura perimetrale in poroton e vetrate per uffici |
| ■ Coibentazione/Isolamenti | : | coibentato con tecnica a cappotto |
| ■ Divisori tra unità | : | laterizio/cemento/ cartongesso e divisorie in vetro |
| ■ Infissi Esterni | : | alluminio |
| ■ Infissi Interni | : | vetro e legno e alluminio |
| ■ Pavimenti e Rivestimenti | : | granito, ceramica e pannelli sopraelevati, battuto di
cemento |
| ■ Impianto Riscaldamento | : | ventilconvettori per ufficio e servizi |
| ■ Impianto sanitario | : | tradizionale |
| ■ Impianto Gas | : | si |
| ■ Impianto elettrico | : | si a norma di legge |
| ■ Impianto di climatizzazione | : | si , invernale/estivo |
| ■ Altri impianti | : | antincendio linea protezione esterna uni 70-45 per
interrato, impianto solare termico per acqua calda
sanitaria |
| ■ Allaccio fognatura | : | indipendente come da allegati |
| ■ Fonti rinnovabili | : | solare termico e recuperatori di calore |
| ■ Finiture esterne | : | ottime mantenute |





■ Numero totali piani : n 3, Terra e Primo e secondo Uffici e
N 1 Interrato magazzini e servizi vari

■ Altro : /

■ Dimensione¹⁵



- Piccola
- Media/grande
- Grande



■ Caratteri domanda offerta¹⁶

■ lato acquirente

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

■ lato venditore

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente



■ Forma di mercato¹⁷

■ Concorrenza monopolistica¹⁸

Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹

Oligopolio²⁰

Monopolio²¹

Monopolio bilaterale²²



■ Filtering²³

Assente

Up

Down

■ Fase di mercato immobiliare²⁴

Recupero²⁵

Espansione²⁶

Contrazione²⁷

Recessione²⁸



■ Altro : la situazione economica attuale non aiuta il mercato immobiliare



Comune di Brescia: LOTTO 2 (Fg 242 mapp 27 sub 2 - autorimessa privata)

Localizzazione²

- Provincia : Brescia
- Comune : Brescia
- Frazione : /
- Località : /
- Quartiere : /
- Condominio : /
- Via/Piazza : Via Gaetano Bargnani
- Civico n : 11

Zona

- Urbana
 - Centrale
 - Semicentrale
 - Periferia
 - Agricola
 - Industriale
 - Artigianale
 - Direzionale
- Extra Urbana

Mappa Geografica





■ Destinazione Urbanistica dell'immobile³⁷

- Residenziale
- Direzionale⁴
- Commerciale
- Turistico - Ricettivo
- Industriale
- Artigianale/ produttivo
- Terziario⁵
- Sportiva
- Agricola



■ Tipologia immobiliare⁶

- Terreno
- Fabbricato (Freccia Rossa)



Indicare stato di conservazione:

- Nuovo⁷
- Ristrutturato⁸
- Seminuovo⁹
- Usato in ottimo stato di conservazione
- Rudere¹¹

- Fabbricato storico
- Fabbricato singolo
- Fabbricato in linea
- Fabbricato rurale
- Fabbricato a schiera
- Fabbricato bifamigliare
- Fabbricato tipico
- Fabbricato palazzina
- Fabbricato a corte
- Fabbricato interrato ad uso autorimessa privata



■ Tipologia Edilizia dei fabbricati¹²



■ Tipologia Edilizia unità immobiliare¹³

- Appartamento
- Appartamento (Attico)
- Appartamento (loft¹⁴)
- Villa
- Villino
- Villetta a schiera
- Autorimessa (garage) n 1
- Posto auto coperto (fabbricato)
- Posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- Altro : autorimessa privata a servizio dell'attività



Caratteristiche generali dell'immobile

■ Struttura in elevazione	:	cemento armato pilastri e fondazioni e travi
■ Solai	:	cemento armato
■ Copertura	:	soletta in c.a. su stesso immobile
■ Muratura perimetrale	:	cemento armato
■ Coibentazione/Isolamenti	:	non coibentato
■ Divisori tra unità	:	laterizio/cemento armato
■ Infissi Esterni	:	alluminio /ferro per archivio
■ Infissi Interni	:	ferro e alluminio
■ Pavimenti e Rivestimenti	:	battuto di cemento, ceramica
■ Impianto Riscaldamento	:	non riscaldato
■ Impianto sanitario	:	tradizionale
■ Impianto Gas	:	no
■ Impianto elettrico	:	si a norma
■ Impianto di climatizzazione	:	no
■ Altri impianti	:	no
■ Allaccio fognatura	:	presente come da allegati
■ Fonti rinnovabili	:	assenti
■ Finiture esterne	:	normali
■ Numero totali piani	:	n 1, interrato
■ Dimensione ¹⁵	:	<input type="checkbox"/> Piccola <input checked="" type="checkbox"/> Media/grande <input type="checkbox"/> Grande



- Caratteri domanda offerta¹⁶

- lato acquirente

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

- lato venditore

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente



- Forma di mercato¹⁷

- Concorrenza monopolistica¹⁸

- Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹
- Oligopolio²⁰
- Monopolio²¹
- Monopolio bilaterale²²



- Filtering²³

- Assente
- Up
- Down



- Fase di mercato immobiliare²⁴

- Recupero²⁵
- Espansione²⁶
- Contrazione²⁷
- Recessione²⁸



- Altro : la situazione economica attuale non aiuta il mercato immobiliare





Comune di Brescia : LOTTO 3 (Fg 242 mapp 27 sub 3 - cabina elettrica)



Localizzazione²

- Provincia : Brescia
- Comune : Brescia
- Frazione : /
- Località : /
- Quartiere : /
- Condominio : /
- Via/Piazza : Via Gaetano Bargnani
- Civico n : 11



Zona

- Urbana
 - Centrale
 - Semicentrale
 - Periferia
- Extra Urbana
 - Agricola
 - Industriale
 - Artigianale
 - Residenziale



Mappa Geografica





■ Destinazione Urbanistica dell'immobile³⁷

- Residenziale
- Direzionale⁴
- Commerciale
- Turistico - Ricettivo
- Industriale
- Artigianale/ produttivo
- Terziario⁵
- Sportiva
- Agricola



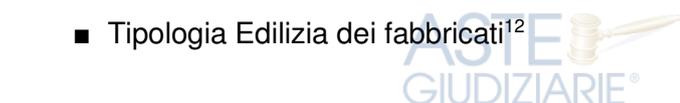
■ Tipologia immobiliare⁶

- Terreno
- Fabbricato (Freccia Rossa)



Indicare stato di conservazione:

- Nuovo⁷
- Ristrutturato⁸
- Seminuovo⁹
- Usato in ottimo stato
- Rudere¹¹



■ Tipologia Edilizia dei fabbricati¹²

- Fabbricato storico
- Fabbricato singolo
- Fabbricato in linea
- Fabbricato rurale
- Fabbricato a schiera
- Fabbricato bifamigliare
- Fabbricato tipico
- Fabbricato palazzina
- Fabbricato a corte
- cabina elettrica



■ Tipologia Edilizia unità immobiliare¹³

- Appartamento
- Appartamento (Attico)
- Appartamento (loft¹⁴)
- Villa
- Villino
- Villetta a schiera
- Autorimessa (garage) n 1
- Posto auto coperto (fabbricato)
- Posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- Altro : cabina elettrica al servizio dell'attività





Caratteristiche generali dell'immobile



■ Struttura in elevazione	:	cemeto armato/c.a.p
■ Solai	:	cenebto armato
■ Copertura	:	soletta in cap con guaina
■ Muratura perimetrale	:	laterizio/ cemento
■ Coibentazione/Isolamenti	:	non coibentato
■ Divisori tra unità	:	laterizio/cemento
■ Infissi Esterni	:	alluminio /ferro
■ Infissi Interni	:	alluminio e ferro
■ Pavimenti e Rivestimenti	:	battuto di cemento
■ Impianto Riscaldamento	:	non condizionato
■ Impianto sanitario	:	non necessario
■ Impianto Gas	:	no
■ Impianto elettrico	:	si
■ Impianto di climatizzazione	:	no
■ Altri impianti	:	quadri elettrici
■ Allaccio fognatura	:	non necessario
■ Fonti rinnovabili	:	non necessario
■ Finiture esterne	:	buone
■ Numero totali piani	:	n 1, Terra, cabina elettrica
■ Dimensione ¹⁵		<ul style="list-style-type: none"> ■ Piccola <input type="checkbox"/> Media/grande <input type="checkbox"/> Grande





- Caratteri domanda offerta¹⁶



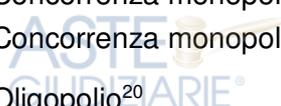
- lato acquirente
 - Privato
 - Società
 - Cooperativa
 - Ente



- lato venditore
 - Privato
 - Società
 - Cooperativa
 - Ente



- Forma di mercato¹⁷



- Concorrenza monopolistica¹⁸
- Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹
- Oligopolio²⁰
- Monopolio²¹
- Monopolio bilaterale²²



- Filtering²³

- Assente
- Up
- Down



- Fase di mercato immobiliare²⁴



- Recupero²⁵
- Espansione²⁶
- Contrazione²⁷
- Recessione²⁸

- Altro : la situazione economica attuale non aiuta il mercato immobiliare



2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO D'INTERVENTO

DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

Gli immobili oggetto di perizia sono suddivisi in n° **3 Lotti** come precedentemente descritto in base alle planimetrie catastali aggiornata denunciate all'Agenzia del Territorio;

Lotto 1 : L' immobile oggetto della perizia, ubicato in comune di Brescia (BS) in zona D1-P2 con estrazione industriale/artigianale trasformato di Direzionale, in Via Gaetano Bargnani n 11, è composto da uffici direzionali, laboratori, magazzini con corte esclusiva. Il fabbricato è disposto su quattro livelli piano interrato, piano terra, piano primo e secondo collegati tra loro da ascensore e vano scale interno, con copertura piana adibita ad alloggio impiantistica funzionale accessibile da scala esterna di sicurezza. Oggetto di più concessioni e permessi edilizi, oggi è suddiviso in n 3 schede catastali che identificheranno n 3 Lotti come di seguito indicato. L'immobile è moderno molto elegante, finiture esterne ed interne ottime impianti funzionanti come da relazione allegate, adeguata la destinazione d'uso direzionale in ottimo stato di conservazione alla data del sopralluogo.

Lotto 2: Immobile è inserito nello stesso edificio è un'autorimessa adibita esclusivamente agli uffici posizionata al piano interrato e direttamente comunicante con scale e ascensore. L'accesso avviene da cancello automatico in acciaio e vetro su via principale attraverso scivolo in cls. Vi è una scala esclusiva d'accesso laterale utilizzata correttamente come via di fuga. L'immobile risulta in ottimo stato di conservazione alla data del sopralluogo.

Lotto 3: L' immobile è una cabina elettrica prefabbricata con piccola corte esclusiva per alimentazione per attività con ingresso direttamente da strada via principale per favorire manutenzione. L'immobile risulta in ottimo stato di conservazione alla data del sopralluogo.



Identificazione catastale³¹

A seguito della visura telematica degli immobili, si sono riscontrati i seguenti dati di seguito riportati

Lotto 1:

■ Comune Censuario

■ Tipologia Catasto

■ Identificativo

■ Confini

■ Consistenza

Rilievo

■ Diretto in loco

■ Desunto graficamente da:

■ Data sopralluogo

■ Brescia

Terreni

■ Fabbricati

■ Sezione NCT

■ Foglio 242

■ Particella 27

■ Subalterno 1

■ Zona cens. 3

■ Cat. D/8

■ Classe /

■ Consistenza /

■ Rendita € 11.000,00

■ superficie /

Indicare i confini catastali

■ Nord altra proprietà

■ Sud strada d'accesso Via Gaetano
Bagnani n 11

■ Est altra proprietà

■ Ovest altra proprietà

Interno ed Esterno

Solo Esterno

■ controllo misure principali con disto

■ Planimetria catastale

■ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

■ 12/01/2024 ore 11.00 – 12.30





■ Criterio di misurazione

- SEL³² - Superficie Esterna Lorda
- SIL³³ - Superficie Interna Lorda
- SIN³⁴ - Superficie Interna Netta

■ Calcolo superficie di proprietà adibita ad uffici direzionali e servizi in base al valore commerciale da attribuire e alla destinazione d'uso, quantità ricavata da tabelle ultimo titolo autorizzativo;

UFFICI DIREZIONALI



Superficie principale

PIANO TERRA (uffici direzionali)	mq	352,84	100%	= mq	352,84
(pensilina ingresso)	mq	4,15	100%	= mq	4,15
PIANO PRIMO (uffici direzionali)	mq	297,65	100%	= mq	297,65
PIANO SECONDO (uffici direzionali)	mq	311,19	100%	= mq	311,19

Superficie secondaria

Indice mercantile³⁵

PIANO INTERRATO (uffici direzionali: servizi)	mq	311,70	70%	= mq	218,19
PIANO TERRA (corte con spazi verdi e parcheggi)					
Sup lotto = mq 1327,01 – sup coperta 472,01	mq	855,00	15%	= mq	128,25
PIANO SECONDO (Terrazzo)	mq	47,42	25%	= mq	11,86
PIANO COPERTURA (Copertura praticabile terrazzata uso Ubicazione impianti con accesso da scala di sicurezza esterna)	mq	398,53	15%	= mq	59,78
Superficie commerciale⁴²				mq	1.383,91

Caratteristiche unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello Piano⁴³
- Ascensore⁴⁴
- N. servizi⁴⁵
- Piano Interrato Terra e Primo e Secondo
- Presente non in funzione
- 9 con , wc 1 doccie disabili
- Anno di nuova Costruzione del 2010
- esistente
- Se presente indicare la tipologia
- centralizzato ;



Impianti in dotazione

- Riscaldamento





- Condizionamento
- Solare Termico (produzione acqua calda)
- Elettrico
- Idraulico
- Antifurto
- Pannelli fotovoltaici
- impianto geotermico
- domotica
- Manutenzione fabbricato⁴⁶

- Manutenzione unità interna⁵⁰

- Classe energetica
- Inquinamento

- Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴

- Luminosità dell'immobile⁵⁸

- Panoramicità dell'immobile⁶²

- Funzionalità dell'immobile⁶⁶

- Finiture dell'immobile⁷⁰

■ Autonomo
Alimentazione:

- gas/metano

Elementi radianti:

- riscaldamento ad aria con recuperatori nei bagni termoarredi
- ventilconvettore uffici e servizi e recupero calore
- presente come da legge 10/91 allegata
- esistente a norma
- esistente a norma
- esistente
- non presente
- non presente
- non presente
- Minimo⁴⁷
- Media⁴⁸
- Massimo⁴⁹
- Minimo⁵¹
- Media⁵²
- Massimo⁵³
- ACE presentata 20/07/2010 categoria classe B
- Atmosferico presente canna fumaria
- Acustico Assente
- Elettromagnetico Assente
- Ambientale Assente
- Minimo⁵⁵
- Media⁵⁶
- Massimo⁵⁷
- Minimo⁵⁹
- Media⁶⁰
- Massimo⁶¹
- Minimo⁶³
- Media⁶⁴
- Massimo⁶⁵
- Minimo⁶⁷
- Media⁶⁸
- Massimo⁶⁹
- Minimo⁷¹
- Media⁷²





- Massimo⁷³
- Ottime interne esterne da mantenere in alcune parti di pavimentazione esterna

- Altro: Il fabbricato è in ottimo stato di conservazione.

Identificazione catastale³¹

A seguito della visura telematica degli immobili, si sono riscontrati i seguenti dati di seguito riportati

Lotto 2:

- Comune Censuario
- Tipologia Catasto
- Identificativo

- Brescia
- Terreni
- Fabbricati
- Sezione NCT
- Foglio 242
- Particella 27
- Subalterno 02
- Zona cens. 3
- Cat. C/6
- Classe 8
- Consistenza 520 mq
- Rendita € 1.530,78
- superficie 557 mq

Indicare i confini catastali

- Confini
 - Nord altra proprietà
 - Sud stessa proprietà sub 1
 - Est altra proprietà
 - Ovest altra proprietà

■ Consistenza

- Rilievo
- Diretto in loco
- Desunto graficamente da:

- Interno ed Esterno
- Solo Esterno
- controllo misure principali con disto
- Planimetria catastale
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)
- 12/01/2024 ore 11.00 – 12.30

- Data sopralluogo





- Criterio di misurazione



- SEL³² - Superficie Esterna Lorda
- SIL³³ - Superficie Interna Lorda
- SIN³⁴ - Superficie Interna Netta

- Calcolo superficie di proprietà in base al valore commerciale con indice mercanti leda attribuire a destinazione d'uso;

Superficie principale



AUTORIMESSA PRIVATA

PIANO INTERRATO (Autorimessa privata) mq 573,33 50% = mq 286,67

Superficie secondaria



Indice mercantile³⁵

Superficie commerciale⁴²

mq 286,67

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello Piano⁴³
- Ascensore⁴⁴
- N. servizi⁴⁵



- Piano interrato
- presente collegato con sub 1
- anno di costruzione 2010



Impianti in dotazione

- Elettrico
- Manutenzione fabbricato⁴⁶
- Manutenzione unità interna⁵⁰
- Classe energetica
- Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴

- esistente a norma

- Minimo⁴⁷
- Media⁴⁸
- Massimo⁴⁹
- Minimo⁵¹
- Media⁵²
- Massimo⁵³
- non pertinente
- Minimo⁵⁵
- Media⁵⁶
- Massimo⁵⁷
- Minimo⁵⁹
- Media⁶⁰
- Massimo⁶¹
- Minimo⁶⁷
- Media⁶⁸



- Luminosità dell'immobile⁵⁸



- Funzionalità dell'immobile⁶⁶





- Finiture dell'immobile⁷⁰

- Massimo⁶⁹
- Minimo⁷¹
- Media⁷²
- Massimo⁷³
- ottime mantenuto

- Altro: l'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione



Identificazione catastale³¹

A seguito della visura telematica degli immobili, si sono riscontrati i seguenti dati di seguito riportati



Lotto 3:

- Comune Censuario
- Tipologia Catasto

- Identificativo



- Verolanuova
- Terreni
- Fabbricati
- Sezione NCT
- Foglio 242
- Particella 27
- Subalterno 03
- Zona cens. 3
- Cat. D/1
- Classe /
- Consistenza /
- Rendita € 48,00
- superficie /



- Confini

Indicare i confini catastali

- Nord stessa proprietà
- Sud Via Gaetano Bargnani
- Est altra proprietà
- Ovest stessa proprietà



- Consistenza

- Rilievo

- Diretto in loco
- Desunto graficamente da:

- Interno ed Esterno
- Solo Esterno
- controllo misure principali con disto



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





■ Data sopralluogo

■ 12/01/2024 ore 11.00 – 12.30

■ Criterio di misurazione

- SEL³² - Superficie Esterna Lorda
- SIL³³ - Superficie Interna Lorda
- SIN³⁴ - Superficie Interna Netta

■ Calcolo superficie di proprietà in base al valore commerciale con indice mercanti leda attribuire a destinazione d'uso;

Superficie principale

PIANO TERRA (cabina elettrica) mq 12,06 100% = mq 12,06

Superficie secondaria

Indice mercantile³⁵

Superficie commerciale⁴²

mq 12,06

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche unità immobiliare oggetto di valutazione

■ Livello Piano⁴³

■ Piano Terra
Nuova costruzione nel 2010

Impianti in dotazione

■ Elettrico

■ esistente a norma

■ Altro: in buono stato a vista al momento del sopralluogo.



3. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE⁷⁴

3.1 Legittimità Edilizia – urbanistica⁷⁵

Anno di costruzione

■ L'immobile direzionale relativo ai Lotti n 01-02-03 in comune di Brescia è stato costruito nel 2009-2010 previo demolizione di fabbricato esistente e cambio uso da artigianale produttivo a direzionale in base alle esigenze della società con i seguenti permessi e autorizzazioni depositati in comune.

Titoli autorizzativi esaminati (rif . doc 09)

Indicare fonte e documentazione visionata :

Dopo l'accesso agli atti effettuato in data 05/01/2024 protocollo 4372/23 (rif. doc 13) , con previa richiesta telematica a mezzo posta certificata del 05/12/2023 Prot 20667/91 presso ufficio tecnico edilizia privata del comune di Brescia ho riscontrato che i fabbricati oggetto della presente, sono stati oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

Lotto 01-02-03 comune di Brescia:

Pratica Edilizia n 20667/1991 faldone 3473 :

Richiesta concessioni e varianti edilizia n PG 87/45- PG 88/36276 – PG 89/32616 - PG 91/20667 relative a “nuova costruzione fabbricato artigianale/industriale ”, concluso con rilascio Agibilità PG 91/2025 del 20/12/2006 come da allegati rif doc. 010 faldone 3473;

Pratica Edilizia n 12379/2007 faldone 10202:

Richiesta DIA n PG 12379/2007 relative a” sovrizzo fabbricato artigianale/industriale esistente”, come da allegati rif doc. 010 faldone 10202;

Pratica Edilizia n 23027/2007 faldone 10321:

Richiesta DIA integrazione n PG 23027/2007 relative a” sovrizzo fabbricato artigianale/industriale esistente”, concluso con RINUNCIA AD EDIFICAZIONE PROGETTO del 16/09/2007 prot 94/23027/07 come da allegati rif doc. 010 faldone 10321;

Pratica Edilizia n 12935/2008:

Richiesta DIA n PG 12935/2007 relative a” demolizione fabbricato artigianale/industriale esistente”, come da allegati rif doc. 010;

Pratica Edilizia n 52586/2008 relativa alla pratica 12935/08:

Richiesta Terre e rocce da scavo con DIA21372 allegata all'autorizzazione n Prot 52586 del 10/11/2008 relative a” riutilizzo terre e rocce da scavo”, come da allegati rif doc. 010;



Pratica Edilizia n 21372/2008:

Richiesta DIA n PG 2372/2008 del 02/05/2008 ed integrazioni varie relative a” Nuova costruzione di fabbricato direzionale con cambio uso da artigianale a direzionale”, come da allegati rif doc. 010;

Pratica Edilizia n 62590/2009 rif faldone 12038:

Richiesta DIA n PG 62590/2008 del 12/011/2009 ed integrazioni varie Variante alla 21372/2008 relative a” Variante modifiche interne e dettagli recinzione, adeguamento della struttura a mancata realizzazione di specchi d’acqua, edificazione di pensilina d’ingresso”, completa di cementi armati, collaudo, ape ,fine lavori come da allegati rif doc. 010 rif faldone 12038;

NB: PER PRATICA EDILIZIA PG 21372/2008 E PG 62590/2009 C’È FINE LAVORI MA MANCA AGIBILITA’ CON ALLEGATE DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ IMPIANTI NONOSTANTE VI SONO I PROGETTI DEPOSITATI, MANCA AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO IN FOGNATURA AGGIORNATA.

Situazione Urbanistica

- Strumento Urbanistico
- Approvato con pubblicazione al Burl in corso

P.G.T. terza variante adottata con delibera approvato del C.C. n 2 del 15/01/2018 e pubblicazione al BURL in corso

zona interessata dal fabbricati in oggetto nel PGT attuale “Tessuto prevalente destinazione produttiva e artigianale ” – Art 81 nta -NTA. OTTOBRE 2020 (rif. doc. 011)

- Convenzione Urbanistica / Edilizia
- no

- Cessione diritti edificatori
- No

Limitazioni Urbanistiche

- Vincoli urbanistici
- No

- Vincoli ambientali
- No

Classe di sensibilità paesistica 3 media.

Altro

Dalle pratiche esaminate il fabbricato risulta essere conforme ai titoli autorizzati, manca agibilità.

Il sottoscritto Geom. Luca Giuliani, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n 4646 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della domanda di accesso agli atti visionata presso l' Ufficio Tecnico Comunale Brescia ed in base a quanto rilevato in loco con la presente

DICHIARO

■ che sono state presentate domande di “Nuova costruzione di fabbricato direzionale e uffici” con relative DIA e Varianti relativi alla perizia lotto 1-2-3 e che il fabbricato risulta essere conforme ai titoli.

Note:

Visionati i documenti e da sopralluogo effettuato in loco posso affermare che il fabbricato corrisponde ai documenti presentati in comune. Si evidenzia una piccola difformità non rilevante nel locale tecnico denominato “cabina di Trasformazione” al piano interrato dove manca una finestra con bocca di lupo. Manca richiesta agibilità, (oggi segnalazione certificata per l'agibilità) dovuta molto probabilmente alla mancata autorizzazione allo scarico in fognatura e alle dichiarazioni di conformità impianti non presentate.

NB. Costo presunto per agibilità e raccolta documentazione mancante quale dichiarazioni impianti elettrico ed idraulico € 16.000,00



3.2 Rispondenza Catastale ⁷⁶

Lotto n 01: Uffici e servizi (Rif. Doc. 05)

Immobile identificato in mappa al NCT Foglio 242 comune censuario di Brescia (BS)

- | | | |
|------------------|---------------|-------------|
| ■ Identificativo | ■ Sezione | NCT |
| | ■ Foglio | 242 |
| | ■ Particella | 27 |
| | ■ Subalterno | 01 |
| | ■ Zona cens. | 3 |
| | ■ Cat. | D/8 |
| | ■ Classe | / |
| | ■ Consistenza | / |
| | ■ Rendita | € 11.000,00 |
| | ■ superficie | / |

- | | |
|-----------------------------------|--|
| ■ Documentazione visionata | ■ Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia
Territorio attraverso sistema telematico SiSter2
con ufficiale licenza d'uso |
| ■ Elenco documentazione visionata | ■ Visura sintetica map. 242 (Prot. T53726/2023)
■ Visura Storica (Prot. T54127/2023)
■ Elenco subalterni (Prot. T59652/2023)
■ Elaborato subalterni (Prot. T59309/2023)
■ Estratto mappa map. 242 (Prot. T58679/2023)
■ Scheda Catastali sub 01 (Prot. T65871/2023) |
| ■ Data verifica catastale | ■ 05/12/2023 |

Nb: Si evidenziano una piccola difformità catastale non rilevante nel locale tecnico denominato “cabina di trasformazione” al piano interrato dove manca una finestra con bocca di lupo.

Lotto n 02: Autorimessa privata (Rif. Doc. 06)

Immobile identificato in mappa al NCT Foglio 242 comune censuario di Brescia (BS)

■ Identificativo

- Sezione NCT
- Foglio 242
- Particella 27
- Subalterno 02
- Zona cens. 3
- Cat. C/6
- Classe 8
- Consistenza 520mq
- Rendita € 1.530,78
- superficie 557mq

■ Documentazione visionata

- Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia
Territorio attraverso sistema telematico SiSter2
con ufficiale licenza d'uso

Elenco documentazione visionata

- Visura sintetica map. 242 (Prot. T53726/2023)
- Visura Storica (Prot. T54127/2023)
- Elenco subalterni (Prot. T59652/2023)
- Elaborato subalterni (Prot. T59309/2023)
- Estratto mappa map. 242 (Prot. T58679/2023)
- Scheda Catastali sub 02 (Prot. T65872/2023)

■ Data verifica catastale

- 05/12/2023



Lotto n 03: Cabina Elettrica (Rif. Doc. 07)



Immobile identificato in mappa al NCT Foglio 242 comune censuario di Brescia (BS)

■ Identificativo

- Sezione NCT
- Foglio 242
- Particella 27
- Subalterno 03
- Zona cens. /
- Cat. D/1
- Classe /
- Consistenza /
- Rendita € 48,00
- superficie /



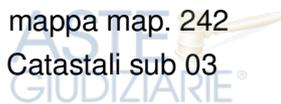
■ Documentazione visionata

- Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia
Territorio attraverso sistema telematico SiSter2
con ufficiale licenza d'uso



Elenco documentazione visionata

- Visura sintetica map. 242 (Prot. T53726/2023)
- Visura Storica (Prot. T54127/2023)
- Elenco subalterni (Prot. T59652/2023)
- Elaborato subalterni (Prot. T59309/2023)
- Estratto mappa map. 242 (Prot. T58679/2023)
- Scheda Catastali sub 03 (Prot. T65874/2023)



■ Data verifica catastale

- 05/12/2023



Il sottoscritto Geom. Luca Giuliani, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n 4646 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della domanda di accesso agli atti visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco con la presente

DICHIARO

- risulta essere regolarmente accatastato

Nb: Si evidenziano una piccola difformità catastale non rilevante ai fini della rendita nel locale tecnico denominato "cabina di trasformazione" al piano interrato sub 01 dove manca una finestra con bocca di lupo.

Se si ritiene opportuno sistemare il costo presunto per rilievo e nuova rappresentazione grafica, relazione di stima categoria speciale per ripresentare la scheda sub 01 è pari ad € 2.000,00



3.3 Verifica della titolarità ⁷⁷

Titolo di provenienza immobili in comune di Brescia lotto 01-02-03

- Tipo atto : Atto pubblico tra vivi - Compravendita a favore della ditta Società OMISSIS
- Notaio : Dott. Antonio Codignola
Brescia (BS)
- Data Atto : 22/01/2007 n 113944/22117 sdi repertorio Notaio Poli Maurizio
- Numeri : trascritto a Brescia in data 26 01/2007 a nn 4447/2662

- Proprietario attuale : OMISSIS in virtù di atto come da certificazione notarile depositata CF. 03109290175
 - Quota di proprietà : ■ Intera 1/1
 - Usufrutto : ■ No
 - Nuda proprietà : ■ No

Condizioni Limitative

- Servitù : ■ si segnala costituzione di servitù in data 2909/2008 n 115113/23044 gravante su mappale 27 come da allegato riepilogo ventennale

- Vincoli : ■ No
- Oneri : ■ No
- Pesì : ■ Si - Ipoteche riepilogo ventennale
Notaio Luigi Zampaglione in vs possesso
- da accesso agli atti è stato consegnato il solo prospetto IMU2023 del quale si allega dati (Rif. Doc. 012) altri documenti a oggi non sono stati consegnati.

- Gravami : ■ No

Stato del possesso del bene alla data di valutazione

- Occupato : ■ l'immobile risulta essere occupato dal proprietario alla data del sopralluogo, ma non utilizzato.

4. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE⁷⁸

Alla data del sopralluogo non esistono oneri urbanistici edificatori e vincoli gravanti sul bene. I costi presunti per redazione segnalazione certificata di agibilità con raccolta documentazione mancate e variazione scheda catastale sono pari a € 18.000,00 che rispettivamente verranno detratti da stima. eventuale pratica antincendio di rinnovo relativa a futura attività non computabile sarà a carico dell'acquirente.

5. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILE ALL'ACQUIRENTE

Esaminata la relazione storica ventennale datata 24/10/2023 in Vs possesso e ispezione ipotecaria del 01/03/2024 non vi sono altri pignoramenti a parte gli interventi sopraindicati.

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari oggetto della presente perizia in Comune di Brescia, in Via Gaetano Bargnani n 11 parte del Lotto01-02-03 (come sopra esposto) risulta essere occupato ma non utilizzato dal proprietario sig.re OMISSIS.

Non risulta nessun responsabile di condominio.

Da richiesta effettuata all'Ufficio " Settore Tributi " in data 28/02/2024 risulta che sugli immobili di Brescia vi sia una procedura di richiesta Imu per l'anno 2023 altri atti non reperiti ad oggi. Si allega estratto Imu 2023 (rif. Doc. 012) .

6. FASI ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

Al fine di acquisire tutte le informazioni e la documentazione necessarie per una corretta redazione della stima, oltre a visionare personalmente gli immobili, ho eseguito i sopralluoghi e gli accertamenti di rito presso i seguenti uffici:

Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Brescia; Telematica data 05/12/2023

Ufficio Tributi del Comune di Brescia ; Telematica data 05/01/2024
Ore 9.00 Brescia – ore 13.00

Durante il sopralluogo eseguito in data 12/01/2024 ore 11.00-13.30, in comune di Brescia, anticipato e richiesto dal custode Avv Giulia Gamba (Rif. Doc.013), presso l'immobile oggetto di perizia ubicato Via Gaetano Bargnani n 11, si è presentato l'esecutato, e accompagnato dal custode e sua assistita ho potuto esaminare l'immobile, visionare, misurare e fotografare.

Ho effettuato un rilievo fotografico (Rif. Doc. 08) e un controllo formale dell'immobile confrontandolo con gli elaborati tecnici in mio possesso richiesti precedentemente in comune, al fine di valutare il tipo di

fabbricato e definire la regolarità edilizio- urbanistica. Si evidenzia che l'immobile è inutilizzato. Non vi sono contratti d'affitto. Completato le operazione sopraccitate ho lasciato i luoghi alle ore 12.30.

7. ANALISI ESTIMATIVA DI MERCATO

Tenuto conto della posizione dei beni oggetto della stima, di quanto precedentemente scritto, della situazione attuale del mercato immobiliare, dei valori correnti di mercato, dello stato attuale dei beni, in base ad indagini effettuate dal sottoscritto d'immobili consimili (metodo confronto), si ritiene equo assegnare in via prudenziale agli immobili in questione il valore di mercato in comune di Brescia Lotto 1-2 il valore massimo attribuibile ad un immobile direzionale aumentato del 30% per finiture architettoniche meritevoli e manutenzione immobile pari a $1.900,00 \times 30\% = \text{€ } 2.470,00 \text{ €/mq}$ con relativo coefficiente di attribuzione in base alla destinazione d'uso mentre per il lotto 3 si attribuisce un valore a corpo di € 50.000,00.

8. VALORI DI STIMA

Considerando gli elaborati grafici progettuali e la documentazione reperita, depositati in comune di Brescia, il catasto con n 3 planimetrie, si sono calcolate le seguenti superfici lorde e considerando che gli immobili possono essere venduti in unico Lotto e tenendo conto di quanto sopra descritto, procedo a quantificare il valore totale e il valore dei tre lotti separatamente.

Lotto 01: uffici e servizi

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

Parte A:

Superficie commerciale mq $1.383,91 \times 100\% \times \text{€ } 2.470,00 = \text{€ } 3.418.257,70$

A detrarre spese pratiche $= \text{€ } \underline{18.000,00}$

$\text{€ } 3.400.257,70$

TOTALE LOTTO 1 (FG 242 MAP 27 SUB 1) A € 3.400.000,00 (tremilionequattrocentomilaeuro/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore base d'asta**, viene quantificato applicando un deprezzamento pari a circa il 20% ottenendo così un valore di pronto realizzo arrotondato di **€ 2.720.000,00** (duemilionesettecentoventimilaeuro/00)



Lotto 02: Autorimessa privata

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

Superficie commerciale mq 286,67 x 100 % x € 2.470,00 = € 708.062,55

TOTALE LOTTO 2 (FG 242 MAP 27 SUB 02) A € 708.000,00 (settecentototomilaeuro/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore base d'asta**, viene quantificato applicando un deprezzamento pari a circa il 20% ottenendo così un valore di pronto realizzo arrotondato di € **566.000,00** (cinquecentosessantaseimilaeuro/00)



Lotto 03: Cabina elettrica

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

Superficie commerciale a corpo € 50.000,00

TOTALE LOTTO 3 (FG 242 MAP 27 SUB 03) € 50.000,00 (cinquantamilaeuro/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore base d'asta**, viene quantificato applicando un deprezzamento pari a circa il 20% ottenendo così un valore di pronto realizzo arrotondato di € **40.000,00** (quarantamilaeuro/00)



Gli immobili in comune di Brescia possono essere venduti solo in un unico Lotto;

Lotto 01 +02 +03

Valore in libero mercato € 4.158.000,00 (quattromilioneicentocinquatanottomilaeuro/00)

Valore di mercato in condizioni

di vendita forzata € 3.326.000,00 (trenilionitrecentoventiseimilaeuro/00)



8. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto esperto incaricato dal tribunale: Geom Luca Giuliani, Iscritto all' Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n 4646 in applicazione agli standard internazionali di Valutazione 2007 (IVI), in conformità al Codice delle Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa ad alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

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

Data rapporto di valutazione: 28/02/2024

Timbro e Firma

Geom. Luca Giuliani



10. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

- Estratto mappa catastale aggiornato NCT Brescia; (Doc.01)
- Visure catastali immobili sintetica e storica ; (Doc. 02)
- Elenco subalterni; (Doc. 03)
- Elaborato Planimetrico subalterni; (Doc. 04)
- Planimetria catastale Fg 242 mapp 27 sub 01 (Doc. 05)
- Planimetria catastale Fg 242 mapp 27 sub 02 (Doc. 06)
- Planimetria catastale Fg 242 mapp 27 sub 03 (Doc. 07)
- documentazione fotografica; (Doc.08)
- copia richiesta agli atti con allegati i seguenti documenti Brescia: (Doc.09)
 - a) Pratiche edilizie con copia domande autorizzazioni, agibilità, elaborati e allegati lotto 01-02-03 (Doc. 010)
 - b) Estratti PGT e NTA (Doc.011)
 - c) Risposta comune ricevuta solo riepilogo situazione IMU2013 immobili (Doc.012)
- Sopralluogo con custode del 12/01/2024 (Doc. 013)
- Visura camerale ditta (Doc. 014)
- Copia interventi alla procedura (Doc. 015)
- Lettura e confronto Ispezione ipotecaria Certificato notarile depositato (Doc.016)

Gottolengo, 28/02/2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Luca Giuliani

