RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 463/2020

Giudice delegato: **Dr.ssa Liana Zaccara**

Anagrafica

Creditore procedente: [redacted]

Mandante: [redacted]

Rappresentato dall'Avvocato [redacted]

Rappresentato dall'Avvocato [redacted]

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

Firmato Da: REZZOLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ccfa4a7016f145e638bcc0a28b7459

Rimuovere filigrana

Esecutati:

[redacted]

ASTE GIUDIZIARIE.it

Esperto incaricato

Dr. Ing Roberto Rezzola
Con studio in **Via S.F.S. Cabrini n° 3**
Tel **030/300333**
Mail **studio@rezzola.it**
Pec **roberto.rezzola@ingpec.eu**
Iscritto all'**Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 1885**
CF **RZZ RRT 61E23 B157B**

Timbro e firma

pdfelement

Date

Nomina dell'esperto	**23/11/2020**
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	**04/12/2020**
Data della consegna del rapporto di valutazione	**27/04/2021**

Firmato Da: REZZOLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ccfa4a7016f145e638bcc0a28b7459

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

Premesso che i beni pignorati sono ubicati in Comune distinti di Chiari e Gavardo e sono distinti per funzionalità ed uso.
E si procede all'identificazione dei due lotti:
immobile in Chiari Lotto A
immobile di Gavardo Lotto B

Identificazione dell'immobile in Chiari (BS) – Lotto A

Descrizione sintetica

Trattasi di porzione di fabbricato urbano a uso commerciale posto in Comune di Chiari (Bs), via Cadeo 2/C, facente parte del complesso denominato "Residenza Le Torri" costituito da:

- *Ristorante con annesso zona bar, cucina, spogliatoio, servizi, accessori vari e cortile esclusivo al P.T., Magazzino, ufficio ed archivio al 1P. collegati con una scala.*
- *Numero 6 posti macchina, costituenti pertinenze della suddetta attività*

Il sottoscritto sulla scorta dei principi generali di estimo stima una superficie commerciale complessiva di mq **354,00.**

Identificativi catastali

Ristorante

Sez NCT Fg. 23 mapp. 437 sub. 30 – cat. C/1 cl. 7 mq 273 Sup Cat mq 314 RC 6908,64 € T-1 Via Cadeo 2 (già NCT Fg. 23 mapp. 437 sub. 1)

Autorimesse – posti macchina

Sez NCT Fg. 23 mapp. 437 sub. 8 – cat. C/6 cl. 1 mq 11 Sup Cat mq 11 RC 24,43 € PT Via Cadeo 2
Sez NCT Fg. 23 mapp. 437 sub. 9 – cat. C/6 cl. 1 mq 18 Sup Cat mq 18 RC 39,97 € PT Via Cadeo 2
Sez NCT Fg. 23 mapp. 437 sub. 10 – cat. C/6 cl. 1 mq 14 Sup Cat mq 14 RC 31,09 € PT Via Cadeo 2
Sez NCT Fg. 23 mapp. 437 sub. 11 – cat. C/6 cl. 1 mq 14 Sup Cat mq 14 RC 31,09 € PT Via Cadeo 2
Sez NCT Fg. 23 mapp. 437 sub. 12 – cat. C/6 cl. 1 mq 14 Sup Cat mq 14 RC 31,09 € PT Via Cadeo 2
Sez NCT Fg. 23 mapp. 437 sub. 13 – cat. C/6 cl. 1 mq 14 Sup Cat mq 14 RC 31,09 € PT Via Cadeo 2

Diritto di proprietà:

[redacted]

Divisibilità dell'immobile: *Allo stato attuale non è possibile considerare una divisibilità in lotti del lotto A.*

Più probabile valore in libero mercato: **680.000,00€**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **580.000,00€**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: *L'immobile è commerciabile, si segnala che attualmente è locato ad un tasso di redditività basso*

Audit documentale

Conformità edilizia	☑ Si	☐ No	Vedi pagina 8
Conformità catastale	☑ Si	☐ No	Vedi pagina 9
Conformità titolarità	☑ Si	☐ No	Vedi pagina 14

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☐ No	☑ Si	vedi pagina 15
Spese condominiali arretrate	☐ No	☑ Si	vedi pagina 15
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ No	☑ Si	vedi pagina 16
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☑ No	☐ Si	vedi pagina 9

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

Firmato Da: REZZOLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ccfa4a7016f145e638bcc0a28b7459

Identificazione dell'immobile in Gavardo (BS) – Lotto B

Descrizione sintetica

Trattasi di porzione di fabbricato urbano a uso commerciale posto in Comune di Gavardo (Bs), via A. Gosa 66/62 (erroneamente indicato n. 65), facente parte del complesso denominato "La Galleria" costituito da:

- *Agenzia (banca) con annesso locali adibiti ad uffici (n. 5), archivi (n. 2) e servizi al P.T., archivi (n. 2) e locale tecnico al piano interrato*

Il sottoscritto sulla scorta dei principi generali di estimo stima una superficie commerciale complessiva di mq **272,00**

Identificativi catastali

Attività

Sez NCT Fg. 16 mapp. 4208 sub. 34 – cat. C/5 RC 3542,89 € S1-T Via Andrea Gosa 65 (ora Via A. Gosa 66)

Diritto di proprietà:

[redacted] *proprietà 1/1*

Divisibilità dell'immobile: *Allo stato attuale non è possibile considerare una divisibilità in lotti del lotto B.*

Più probabile valore in libero mercato: **350.000,00€**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **300.000,00€**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: *L'immobile è commerciabile*

Audit documentale

Conformità edilizia	☑ Si	□ No	Vedi pagina 13
Conformità catastale	☑ Si	□ No	Vedi pagina 14
Conformità titolarità	☑ Si	□ No	Vedi pagina 14

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☑ No	□ Si	vedi pagina 16
Spese condominiali arretrate	□ No	☑ Si	vedi pagina 15
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	□ No	☑ Si	vedi pagina 15
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☑ No	□ Si	vedi pagina 16

Firmato Da: REZZOLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ccfa4a7016f145e638bcc0a28b7459

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

Indice

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini. 6
2.a Inquadramento dell'immobile - Chiari – Lotto A....6
3.a Descrizione delle unità immobiliare oggetto di valutazione....7
4.a Audit documentale....8
4.a.1 Legittimità edilizia – urbanistica....8
4.a.2 Rispondenza catastale 9
2.b Inquadramento dell'immobile – Gavardo – Lotto B 11
3.b Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione 12
4.b Audit documentale....13
4.b.1 Legittimità edilizia – urbanistica....13
4.b.2 Rispondenza catastale 14
4.3 Verifica della titolarità 14
1. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente 16
2. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente 16
3. Analisi estimativa....16
4. Riepilogo dei valori di stima....17
5. Dichiarazione di rispondenza 18
6. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione....19

Firmato Da: REZZOLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ccfaf4a7016f145e638bcc0a28b7459

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

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

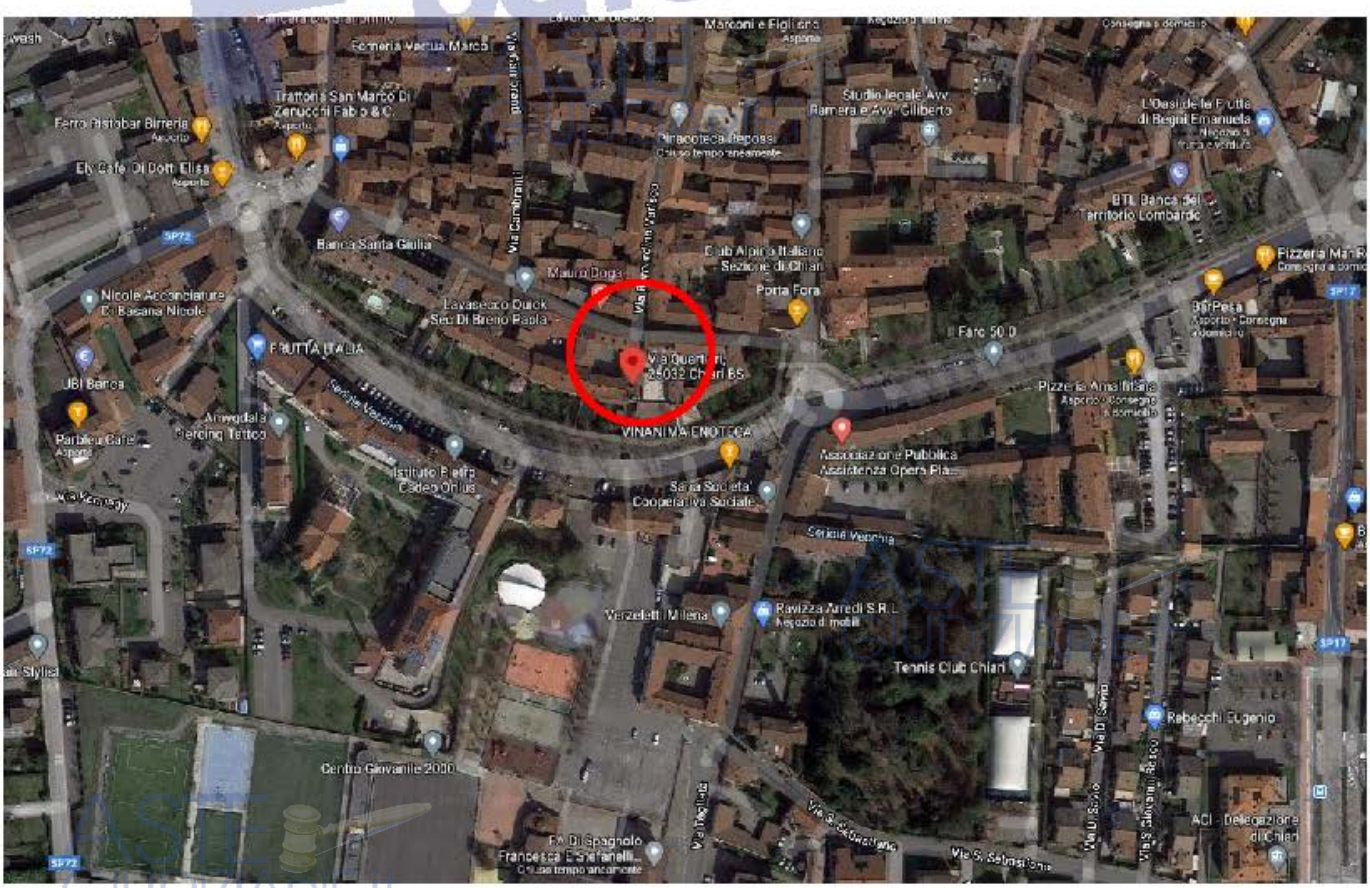
- *20/09/2020: richiesta di accesso agli atti al Comune di Chiari e Gavardo per la verifica delle pratiche edilizie.*
- *11/12/2020: effettuate le verifiche catastali e richiesta di planimetria ed estratto mappa;*
- *14/12/2020: richiesta copia atti* [redacted]
- *23/12/2020: effettuato il sopralluogo agli immobili di Gavardo e Chiari*
- *25/01/2021: effettuato accesso agli atti del Comune di Chiari*
- *08/02/2021: effettuato accesso agli atti del Comune di Chiari*
- *19/02/2021: effettuato il sopralluogo all'immobile di Chiari*
- *29/02/2021: effettuato accesso agli atti del Comune di Gavardo*

2.a Inquadramento dell'immobile - Chiari – Lotto A

Localizzazione

- **Provincia** *Brescia*
- **Comune** *Chiari*
- **Via/Piazza** *Viale P. Cadeo*
- **Civico n.** *2/C*
- **Zona** *centrale*

Mappa geografica



Firmato Da: REZZOLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ccfa4a7016f145e638bcc0a28b7459

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

- **Destinazione urbanistica dell'immobile:** *commerciale*
- **Tipologia immobiliare:** *Complesso denominato "Residenza Le Torri"*
- **Caratteristiche generali dell'immobile** *Edificio con struttura e pareti in laterizio, solai e tetto in c.a e laterizio*
- **Dimensioni:** *desunte dalle planimetrie catastali*
- **Caratteri domanda e offerta:** *Mercato poco dinamico per situazione congiunturale negativa*
- **Forma di mercato** *Destinato a privati*
- **Fase del mercato immobiliare** *Mercato stazionario*

3.a Descrizione delle unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Confini:

Ristorante (F. 23 mapp 437/30) – già mapp 437/1
- Nord *mapp. 428 – 437/25 – 434*
- Sud *mapp. 437/1524 – 22 - 10*
- Est *mapp 436 - 438*
- Ovest *mapp 430 - 428*

Posto macchina (F. 23 mapp 437/8)
- Nord *mapp. 437/9*
- Sud *mapp. 437/24*
- Est *mapp 437/22*
- Ovest *mapp 437/24*

Posto macchina (F. 23 mapp 437/9)
- Nord *mapp. 437/22*
- Sud *mapp. 437/8*
- Est *mapp 437/22*
- Ovest *mapp 437/24*

Posto macchina (F. 23 mapp 437/10)
- Nord *mapp. 437/30*
- Sud *mapp. 437/11*
- Est *mapp 437/30*
- Ovest *mapp 437/22*

Posto macchina (F. 23 mapp 437/11)
- Nord *mapp. 437/10*
- Sud *mapp. 437/12*
- Est *mapp 437/30*
- Ovest *mapp 437/22*

Posto macchina (F. 23 mapp 437/12)
- Nord *mapp. 437/11*
- Sud *mapp. 437/13*
- Est *mapp 437/30*
- Ovest *mapp 437/24*

Posto macchina (F. 23 mapp 437/13)
- Nord *mapp. 437/12*
- Sud *mapp. 437/30*
- Est *mapp 437/30*
- Ovest *mapp 437/22*

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

Firmato Da: REZZOLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ccfa4a7016f145e638bcc0a28b7459

Consistenza
La consistenza è stata desunta dalla planimetria catastale ed è stata verificata in loco durante il sopralluogo del 19/02/2021.

Calcolo superfici di proprietà

Destinazione	*Superficie*	*Indice*	*Sup. commerciale*
Ristorante (P.T.)	238,00	100%	238,00
Accessori (P.T. – 1P.)	148,00	50%	74,00
Posti macchina scoperti (P.T.)	85,00	50%	42,50
Sup. complessiva			**354,50**

Origine: Dati desunti da documentazione catastale

Caratteristiche qualitative

Durante il sopraluogo del 19/02/2021 si è potuto rilevare che le finiture sono del tipo e qualità usuali per le attività commerciali riferite ai lavori per il cambio di destinazione (2016).
Nel dettaglio i pavimenti del ristorante sono in ceramica tipo parquet della cucina ed accessori in ceramica ed i rivestimenti sono in ceramica.
Le porte interne in legno, i serramenti esterni in alluminio con vetrocamera.
L'impianto di riscaldamento e di raffrescamento è autonomo ad aria con parziale ricambio aria.
L'impianto elettrico è del tipo commerciale ed è completamente sottotraccia e risulta essere in buone condizioni d'uso conforme agli standard.
Complessivamente lo stato di manutenzione dell'unità e dei posti macchina allo stato attuale, sono buoni.

4.a Audit documentale

4.a.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

☐ Fabbricato successivo 01/09/1967
☑ Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

- *Concessione Edilizia n 213/96 del 23/09/1996*
- *Concessione Edilizia n 160/97 del 25/08/1997 (Variante C.E.. n 213 del 23/09/1996)*
- *Concessione Edilizia n55 del 21/05/1999 (Variante C.E. n 160 del 25/08/1997)*
- *D.I.A. n 23167 del 13/10/1999*
- *Richiesta certificato di Agibilità del 30/05/2000 Prot.13891*
- *Permesso di Costruire n 36/2016 del 03/05/2016*

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

Firmato Da: REZZOLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ccfa4a7016f145e638bcc0a28b7459

- *Variante P.C. n 36/2016 del 21/06/2016*
- *Richiesta Agibilità del 28/06/2016 Prot. 019498 - n 1256*

Situazione urbanistica

Il comune di Chiari (BS) è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T) approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 28/06/2018 e pubblicato sul BURL il 28/11/2018

Limitazioni urbanistiche

L'area su cui sorge l'immobile ricade in Nuclei di antica formazione e valore storico – (art. 30 N.T.A)

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto dr. Ing. Rezzola Roberto, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al nr. 1885, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Chiari con la presente

DICHIARA

☑ la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa alle NTA vigenti

☐ la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica dell'edificio

4.a.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al Catasto Fabbricati:

Ristorante

Sez NCT Fg. **23** particella **437** sub. **30** cat **C/1** Cl 7 Consistenza **mq 273** Sup Cat. **mq 314**
R.C.**€ 6908,64** P T-**1** **(già particella 437 sub 1)**

Posti macchina

Sez NCT Fg. **23** particella **437** sub. **8** cat **C/6** Cl 1 Consistenza **mq 11** R.C.**mq 24,43** P T
Sez NCT Fg. **23** particella **437** sub . **9** cat **C/6** Cl 1 Consistenza **mq 18** R.C.**mq 39,97** P T
Sez NCT Fg. **23** particella **437** sub. **10** cat **C/6** Cl 1 Consistenza **mq 14** R.C.**mq 31,09** P T
Sez NCT Fg. **23** particella **437** sub. **11** cat **C/6** Cl 1 Consistenza **mq 14** R.C.**mq 31,09** P T
Sez NCT Fg. **23** particella **437** sub. **12** cat **C/6** Cl 1 Consistenza **mq 14** R.C.**mq 31,09** P T
Sez NCT Fg. **23** particella **437** sub. **13** cat **C/6** Cl 1 Consistenza **mq 14** R.C.**mq 31,09** P T

Elenco documentazione visionata

- Estratto mappa Catasto Terreni Fg. 23 mapp. 437
- Visure Storiche del 11/12/2020
- Planimetrie catastali:

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

Firmato Da: REZZOLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ccfa4a7016f145e638bcc0a28b7459

- n°T206432 ristorante (F.23 mapp. 437/30)
- n°T204275 posto macchina (F.23 mapp. 437/8)
- n°T204276 posto macchina (F.23 mapp. 437/ 9)
- n°T204277 posto macchina (F.23 mapp. 437/10)
- n°T204278 posto macchina (F.23 mapp. 437/11)
- n°T204279 posto macchina (F.23 mapp. 437/12)
- n°T204280 posto macchina (F.23 mapp. 437/13)

- Dimostrazione grafica di subalterni n° T278108 (F. 23 mapp. 437)

Data verifica catastale: 11/12/2020

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto dr. Ing. Rezzola Roberto, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al nr. 1885, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☑ la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

☐ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

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

Firmato Da: REZZOLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ccfa4a7016f145e638bcc0a28b7459

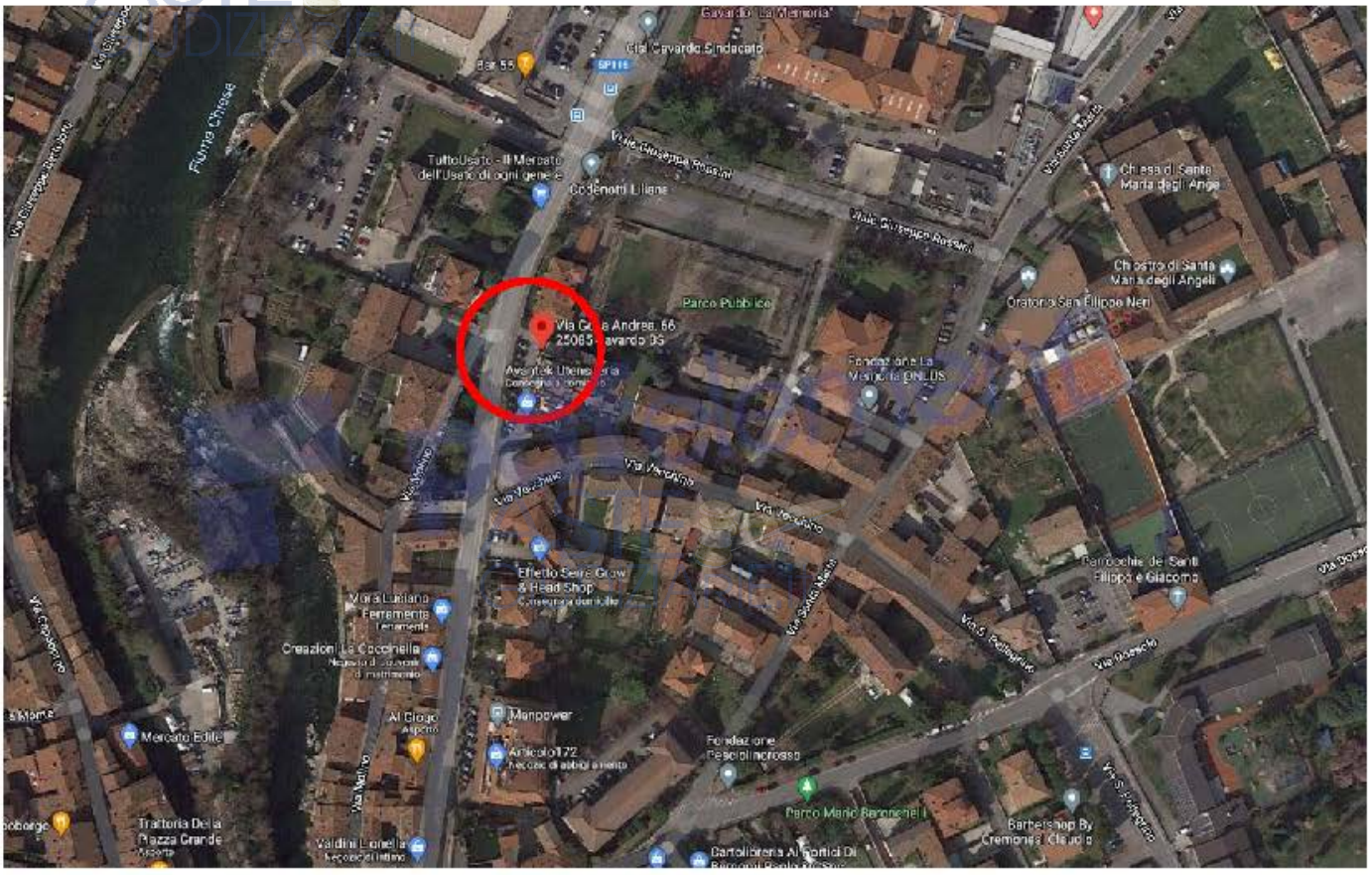
2.b Inquadramento dell'immobile – Gavardo – Lotto B

ASTE GIUDIZIARIE.it

Localizzazione

- **Provincia** *Brescia*
- **Comune** *Gavardo*
- **Via/Piazza** *Via A. Gosa*
- **Civico n.** *66/62 (erroneamente indicato n. 65)*
- **Zona** *centrale*

Mappa geografica



- **Destinazione urbanistica dell'immobile:** *commerciale*
- **Tipologia immobiliare:** *Complesso denominato "La Galleria"*
- **Caratteristiche generali dell'immobile** *Edificio con struttura e pareti in laterizio, solai e tetto in c.a e laterizi*
- **Dimensioni:** *desunte dalle planimetrie catastali*
- **Caratteri domanda e offerta:** *Mercato poco dinamico per situazione congiunturale negativa*
- **Forma di mercato** *Destinato a privati*
- **Fase del mercato immobiliare** *Mercato stazionario*

ASTE GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: REZZOLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ccfa4a7016f145e638bcc0a28b7459

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

3.b Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Confini:
----(F. 16 mapp 4208/34)

- Nord cortile comune - *mapp. 3015 – 1738*
- Sud cortile comune - *mapp. 4437 – 3226*
- Est cortile comune - *mapp. 4209 – 7820*
- Ovest cortile comune – *Via A. Gosa*

Consistenza
La consistenza è stata desunta dalla planimetria catastale ed è stata verificata in loco durante il sopralluogo del 23/12/2020.

Calcolo superfici di proprietà

Destinazione	*Superficie*	*Indice*	*Sup. commerciale*
Banca (P.T.)	235,00	100%	235,00
Accessori (S.1)	75,00	50%	37,50
Sup. complessiva			**272,50**

Origine: Dati desunti da documentazione catastale

Caratteristiche qualitative

Durante il sopraluogo del 23/12/2020 si è potuto rilevare che le finiture sono del tipo e qualità usuali per le attività commerciali dell'epoca (2001) a seguito ristrutturazione dell'esistente (1974).
Nel dettaglio i pavimenti dell'Agenzia (Banca) sono in p.v.c ed i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica.
Le porte interne sono in legno, e serramenti esterni in alluminio con vetrocamera.
L'impianto di riscaldamento con termoconvettori è centralizzato con misuratore del consumo energetico.
L'impianto di raffrescamento è autonomo.
L'impianto elettrico è del tipo commerciale ed è completamente sottotraccia e risulta essere in buone condizioni d'uso conforme agli standard.
Complessivamente lo stato di manutenzione dai locali, allo stato attuale, è buono, parimenti anche lo stato di manutenzione e d'uso delle parti comuni (cortile) può essere definito come

Firmato Da: REZZOLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ccfa4a7016f145e63bcc0a28b7459

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

4.b Audit documentale

4.b.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

☑ Fabbricato successivo 01/09/1967
☐ Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

- *Licenza di costruzione n 1368 di Prot – n 25 Rc. Del 05/04/1973*
- *Certificato di abitabilità del 24/10/1974 n 9*
- *D.I.A. n 106 Prot. 7195 del 23/04/2001*
- *Permesso di Agibilità del 25/10/2001 Prot. 13430 – P.E. n 106/2001*

Situazione urbanistica

Il comune di Gavardo (BS) è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T) approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 19/12/2018 e pubblicato sul BURL il 20/02/2019

Limitazioni urbanistiche

L'area su cui sorge l'immobile ricade in Nuclei di antica formazione – Servizi pubblici (art. 4.8 – 3.6 N.T.A)

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto dr. Ing. Rezzola Roberto, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al nr. 1885, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Gavardo con la presente

DICHIARA

☑ la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa alle NTA vigenti

☐ la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica dell'edificio

Firmato Da: REZZOLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ccfa4a7016f145e638bcc0a28b7459

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

4.b.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al Catasto Fabbricati:

Banca

Sez NCT Fg. **16** particella **4208** sub. **34** cat **D/5** R.C.€ **3542,89** P **P.T – S1**

Elenco documentazione visionata

- Estratto mappa Catasto Terreni Fg. 16 mapp. 4208
- Visure Storiche del 11/12/2020
- Planimetrie catastali:
  - n°BS0426222/2001 banca (F.16 mapp. 437/30)

Data verifica catastale: 11/12/2020

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto dr. Ing. Rezzola Roberto, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al nr. 1885, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☑ la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

☐ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità
Chiari - Lotto A

[redacted]

Titolo di provenienza

Chiari - Lotto A

Atto di compravendita not. [redacted] *del 7/12/1999 N. 47474 Rep N. 8142 Racc-, registrato a Mantova al N. 4102 il 23/12/1999 trascritto a Brescia il 29/12/1999 ai N. 48836/30836*

Gavardo – Lotto B

Atto di compravendita not. [redacted] *del 2/02/2001 N. 51327 Rep N. 9092 Racc-, registrato a Mantova al N. 613 del 20/02/2001 trascritto a Salò il 23/02/2001 ai N. 1108/668 – N. 109/669*

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

Firmato Da: REZZOLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ccfa4a7016f145e638bcc0a28b7459

Condizioni limitanti

☐ **Servitù**

☐ **Vincoli**

☑ **Oneri**

Chiari - Lotto A

- *Residuo di spese condominiali al 31/12/2020: € 6.024,96*
  Condominio 'Residenza Le Torri' Chiari

Gavardo – Lotto B

- *Residuo di spese condominiali al 31/05/2021: € 6.277,52*
  Condominio 'La Galleria 'Gavardo

☐ **Pesi**

☑ **Gravami**

Chiari - Lotto A

- *IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA MUTUO del 16/09/2009 RP.8554/RG.39263*
  A favore [redacted] *iscrizione € 3.200.000,00*
  Capitale € 1.800.000,00 scadenza anni 12.
  Iscritta contro [redacted]
  grava in Chiari Sez NCT fg. 23 mapp. 437 sub 1-8-9-10-11-12-13
  A margine dell'ipoteca ***annotamento del 21/06/2013 ai nn. 21057/2883*** *atto di proroga scadenza e modifica condizioni economiche e contrattuali di mutuo ipotecario.*
- *Pignoramento immobiliare in data 01/10/2020 ai nn. RP:22898/RG.35264 a favore* [redacted] *grava in Chiari Sez NCT fg. 23 mapp. 437 sub 1-8-9-10-11-12-13*

Gavardo – Lotto B

- *IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA MUTUO del 16/09/2009 RP.1165/RG.6323*
  A favore [redacted] *iscrizione € 3.200.000,00*
  Capitale € 1.800.000,00 scadenza anni 12.
  Iscritta contro [redacted]
  grava in Gavardo Sez. Gav fg.7 mapp. 4208 sub.34
  A margine dell'ipoteca ***annotamento del 20/06/2013 ai nn. 3679/456*** *atto di proroga scadenza e modifica condizioni economiche e contrattuali di mutuo ipotecario.*
- *Pignoramento immobiliare in data 21/09/2020 ai nn. RP.3734/RG.5187 favore* [redacted] *grava in Gavardo Sez. Gav fg.7 mapp. 4208 sub.34.*

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Chiari - Lotto A

☐ **Non occupato**

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

Firmato Da: REZZOLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ccfa4a7016f145e638bcc0a28b7459

☑ Occupato: L'immobile risulta occupato dalla [redacted] con sede in [redacted], come da contratto di locazione ad uso commerciale, registrato a Chiari, con inizio 01/10/2019 e termine 30/09/2025- canone mensile attuale € 1.400, 00 (millequattrocento/00) .

Gavardo – Lotto B

☑ Non occupato

☐ Occupato

1. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Chiari - Lotto A

Spese condominiali arretrate di € 6.024,96 come da comunicazione tramite e-mail del 11/03/2021 dell'amministratore [redacted]

Gavardo – Lotto B

Spese condominiali arretrate di € 6.277,52 come da comunicazione tramite e-mail del 11/03/2021 dell'amministratore [redacted]

2. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Le formalità e i vincoli che risulteranno non opponibili all'acquirente sono quelli desunti dalla relazione ventennale del 11/11/2020 redatta da [redacted] residente in [redacted], con allegato certificato ipotecario

3. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.
Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "***più probabile valore in libero mercato***" e del "***più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata***" nell'ambito delle procedure esecutive.

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

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

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

Firmato Da: REZZOLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ccfa4a7016f145e638bcc0a28b7459

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

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

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

☑ Si

☐ No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

Criterio di valutazione

È stato adottato il criterio di confronto con listini immobiliari correnti per l'area ove è ubicato l'immobile.
I listini immobiliari allegati sono i seguenti:

Chiari - Lotto A

- Quotazioni immobiliari OMI 2/2020

Gavardo – Lotto B

- Quotazioni immobiliari OMI 2/2020

4. Riepilogo dei valori di stima

C

hiari - Lotto A

Per quanto concerne gli immobili identificati al Catasto Fabbricati al Foglio **23** mapp **437**

Ristorante	Sub **30**	cat. **C/1**	Classe 7	consistenza **mq 273**	rendita **€ 6908,64**
Posto macchina	Sub **8**	cat. **C/6**	Classe **1**	consistenza **mq 11**	rendita **€ 24,43**
Posto macchina	Sub **9**	cat. **C/6**	Classe **1**	consistenza **mq 18**	rendita **€ 39,97**
Posto macchina	Sub **10**	cat. **C/6**	Classe **1**	consistenza **mq 14**	rendita **€ 31,09**
Posto macchina	Sub **11**	cat. **C/6**	Classe **1**	consistenza **mq 14**	rendita **€ 31,09**
Posto macchina	Sub **12**	cat. **C/6**	Classe **1**	consistenza **mq 14**	rendita **€ 31,09**
Posto macchina	Sub **13**	cat. **C/6**	Classe **1**	consistenza **mq 14**	rendita **€ 31,09**

Il più probabile valore in libero mercato viene quantificato a corpo in **€ 680.000,00** diconsi euro seicentottantamila/00.

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato dal sottoscritto perito in **€ 580.000,00** diconsi euro cinquecentottantamila/00

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

Firmato Da: REZZOLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ccfa4a7016f145e638bcc0a28b7459

Gavardo – Lotto B

Per quanto concerne gli immobili identificati al Catasto Fabbricati al Foglio **16** mapp **4208**
Banca Sub **34** cat. **D/5** Classe **4** rendita **€ 3542,89**

Il più probabile valore in libero mercato viene quantificato a corpo in **€ 350.000,00** diconsi euro trecentocinquantamila/00.

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato dal sottoscritto perito in **€ 300.000,00** diconsi euro trecentomila/00

5. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto dr. Ing. Rezzola Roberto, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al nr. 1885, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia

DICHIARA

- ☑ Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- ☑ Di non aver agito in conflitto di interesse.
- ☑ Di non aver utilizzato ne fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- ☑ Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- ☑ Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- ☑ La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- ☑ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- ☑ Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- ☑ Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- ☑ E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- ☑ Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- ☑ Ha ispezionato la proprietà il 23/12/2020 e 19/02/2021

Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 27/04/2021

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

Firmato Da: REZZOLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ccfa4a7016f145e638bcc0a28b7459

6. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. **Listini immobiliari correnti**

Chiari - Lotto A

- **Quotazioni immobiliari OMI 2/2020**

Gavardo – Lotto B

- **Quotazioni immobiliari OMI 2/2020**

2. **Estratto mappa catastale**

Chiari - Lotto A

prot. n°T114710 del 11/12/2020

Gavardo – Lotto B

prot. n°T117715 del 11/12/2020

3. **Schede catastali:**

Chiari - Lotto A

- **prot. n° T206432 del 11/12/2020 – ristorante mapp 437 sub 30**
- **prot. n° T204275 del 11/12/2020 – posto macchina mapp 437 sub 8**
- **prot. n° T204276 del 11/12/2020 – posto macchina mapp 437 sub 9**
- **prot. n° T204277 del 11/12/2020 – posto macchina mapp 437 sub 10**
- **prot. n° T204278 del 11/12/2020 – posto macchina mapp 437 sub 11**
- **prot. n° T204279 del 11/12/2020 – posto macchina mapp 437 sub 12**
- **prot. n° T204280 del 11/12/2020 – posto macchina mapp 437 sub 13**

Gavardo – Lotto B

- **prot. n° BS0426222/2001 del 17/03/2021 – banca mapp 4208 sub 34**
  (la presente scheda è una planimetria riservata, non diffondibile)

4. **Dimostrazione grafica dei subalterni**

Chiari - Lotto A

n° T278108 del 11/12/2020

5. **Visure storiche catastali:**

Chiari - Lotto A

- **prot. n° T110601 del 11/12/2020 – ristorante mapp 437 sub 30**
- **prot. n° T97282 del 11/12/2020 – posto macchina mapp 437 sub 8**
- **prot. n° T104404 del 11/12/2020 – posto macchina mapp 437 sub 9**
- **prot. n° T105808 del 11/12/2020 – posto macchina mapp 437 sub 10**
- **prot. n° T107100 del 11/12/2020 – posto macchina mapp 437 sub 11**
- **prot. n° T108395 del 11/12/2020 – posto macchina mapp 437 sub 12**
- **prot. n° T109442 del 11/12/2020 – posto macchina mapp 437 sub 13**

Gavardo – Lotto B

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

Firmato Da: REZZOLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ccfa4a7016f145e638bcc0a28b7459

- prot. n° T93799 del 11/12/2020 – Banca mapp 4208 sub 34

6. **Pratiche edilizie:**

Chiari - Lotto A

- Concessione Edilizia n. 213/96 del 23/09/1996 (27/11/1996)
- Concessione Edilizia n. 160/97 del 25/08/1997 (Variante C.E. n. 213 del 23/09/1996)
- Concessione Edilizia n 55 del 21/05/1999 (Variante C.E: n. 160 del 25/10/1997)
- D.I.A: n. 23167 del 13/10/1999
- Richiesta certificato di Agibilità del 30/05/2000 Prot. 13891
- Permesso di costruire n. 36/2016 del 03/05/2016
- Variante P.C. n. 36/2016 del 21/06/2016
- Richiesta Agibilità del 28/06/2016 Prot. 019498

Gavardo – Lotto B

- Licenza di costruzione n. 1368 di Prot – n. 25 Rc. Del 05/04/1973
- Certificato di abitabilità del 24/10/1974 n. 9
- D.I.A. n. 106 Prot. 7195 del 23/04/2001
- Permesso di Agibilità del 25/10/2001 Prot. 13430 – P.E. n. 106/2001

7. **Estratto PGT e NTA:**

Chiari - Lotto A

Nuclei di antica formazione e valore storico (art. 30 N.T.A.)

Gavardo – Lotto B

Nuclei di antica formazione – Servizi pubblici (art. 4.8 – 3.6 N.T.A)

8. **Atti di compravendita Not.** [redacted]

Chiari - Lotto A

del 07/09/1999 Rep. n°47474 Racc. n° 8142

Gavardo – Lotto B

del 02/02/2021 Rep. n°51327 Racc. n° 9092

9. **Contratto di locazione ad uso commerciale immobiliare in Chiari**

10. **Spese condominiali: comunicazioni dell'11/03/2020 dall' amministratore Cond. 'Residenza Le Torri' e dall'amministratore Cond.'La Galleria'**

Chiari - Lotto A

"Residenze Le Torri"

Gavardo – Lotto B

"La Galleria"

11. **Documentazione fotografica**

Chiari Lotto A

Gavardo Lotto B

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

Firmato Da: REZZOLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ccfa4a7016f145e638bcc0a28b7459