

TRIBUNALE DI BRESCIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Procedura esecutiva immobiliare n°558/2023



Giudice dell'esecuzione
Dott. Franchioni Stefano



RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

RELAZIONE DI STIMA copia *"omissis"*



Esperto incaricato

Arch. Stevan Tesic
Via Pasubio 18 25128 Brescia
tel 030 306806
email stevan.tesic@libero.it
email PEC stevan.tesic@archiworldpec.it

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Procedura esecutiva immobiliare n°558/2023

Giudice dell'esecuzione

Dott. Franchioni Stefano

Creditore procedente

LUZZATTI POP NPLs 2021 S.r.l.

Con sede in Milano
Corso Vittorio Emanuele II n.24/28
C.F. 11912920961

e per essa

doValue S.P.A. (già doBank S.P.A.)

Con sede in Verona
Viale dell'Agricoltura n.7
C.F. 00390840239
PIVA 02659940239

Rappresentata dall'avvocato

Avv. Filippo Carimati

C.F. CRMFP61L12F704Q
Via Italia n. 50
20900 Monza
tel: 039 321836
pec: filippo.carimati@monza.pecavvocati.it

Creditori Intervenuti alla data di stima

LUZZATTI POP NPLs 2021 S.r.l.

Con sede in Milano
Corso Vittorio Emanuele II n.24/28
C.F. 11912920961

e per essa

doValue S.P.A. (già doBank S.P.A.)

Con sede in Verona
Viale dell'Agricoltura n.7
C.F. 00390840239
PIVA 02659940239

Rappresentata dall'avvocato

Avv. Filippo Carimati

C.F. CRMFP61L12F704Q
Via Italia n. 50
20900 Monza
tel: 039 321836
pec: filippo.carimati@monza.pecavvocati.it

Esecutato

"omissis"

Esperto incaricato

Arch. Stevan Tesic

Con studio in Via Pasubio n.18
25128 Brescia
CF. TSCSVN64P29Z118M
PIVA 02277320988
tel 030 306806

Email stevan.tesic@libero.itEmail PEC stevan.tesic@archiworldpec.it

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Brescia n°1748

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n°930

Date

Nomina dell'esperto 27/03/2024

Conferimento d'incarico di stima e giuramento 08/04/2024

Data della consegna del Rapporto di valutazione 12/08/2024

Udienza per la determinazione della modalità di vendita 17/09/2024

RELAZIONE

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

LOTTO NR.1 DI 1

Descrizione sintetica

Il complesso edilizio di cui l'immobile in oggetto fa parte, è composto da due corpi di fabbrica di diverse altezze posti ai lati angolari di una piazza_corte aperta. L'unità immobiliare, oggetto di presente stima, fa parte dell'edificio di prevalente destinazione residenziale, prospiciente lato est della piazza, di altezza di tre - quattro piani fuori terra, oltre il piano terra di destinazione commerciale e piano interrato contenente gli spazi pertinenziali, autorimesse e cantine. Corrisponde ad un locale commerciale - negozio sito al piano terra ed è composto da ingresso, spazio negozio con studio annesso, ripostiglio, bagno e antibagno.

Ubicazione

L'unità immobiliare è sita in Roè Volciano (BS)
Via Arnoldo Bellini n.7

Identificativi catastali

Nel Catasto Fabbricati di Comune di Roè Volciano (BS) l'unità immobiliare attualmente è censita come segue:

Roè Volciano _Via Arnoldo Bellini n.5/A (attualmente n. civico 7_ da rettificare in Catasto)

NEGOZIO

(locale commerciale)

foglio 4
part. 1775 sub. 3
cat. C/1 cl. 8
piano T
cons. mq 46
rendita catastale euro 795,86

Quota di proprietà
Diritto di proprietà

1/1 di piena proprietà
Piena proprietà

"omissis"

A detta unità immobiliare ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, competono le quote di proprietà, proporzionali e corrispondenti, delle parti comuni del complesso edilizio di cui fa parte, con particolare riferimento al mappale 1775 sub.70 (cortili e portico).

Divisibilità dell'immobile

Nessuna

Più probabile valore in libero mercato

€ **120.500,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata
_valore base d'asta

€ **108.500,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile rientra nella categoria degli immobili di dimensioni piccole e di qualità medie e si presume che potrà avere una media commerciabilità, considerando le caratteristiche complessive dell'immobile, tipologia, stato di manutenzione, caratteristiche specifiche della zona nella quale è ubicato e considerando lo attuale stato del mercato immobiliare relativo al comparto commerciale.

Audit Documentale e Due Diligence

Conformità urbanistica
Conformità catastale
Conformità titolarità

Si No
 Si No
 Si No

vedi pagina 15
vedi pagina 16

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	vedi pagina 16
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	vedi pagina 18
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	vedi pagina 19
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici (altro)	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	vedi pagina 19

Limitazioni

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

Riepilogo delle iscrizioni, trascrizioni e annotazioni

_ Ipoteca volontaria nn. 850/128 del 10.02.2009 a favore di BANCA VALSABBINA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Vestone (BS), (domicilio ipotecario eletto: Vestone Via Molino n.4) e contro "*omissis*", per euro 240.000,00 di cui euro 120.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo, durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Defendi Corrado, Notaio in Brescia, in data 28.01.2009 rep. n.49506/15403

_ Pignoramento immobiliare nn. 2611/2025 del 19.04.2023 a favore di LUZZATTI POP NPLs 2021 S.r.l. con sede in Milano C.F. 11912920961 (richiedente: Avv. Filippo Carimati-Monza, Via Italia n.50) e contro "*omissis*", Pubblico Ufficiale: Tribunale di Brescia, in data 21.03.2023 rep. 916

_ Pignoramento immobiliare nn. 241/192 del 16.01.2024 a favore di LUZZATTI POP NPLs 2021 S.r.l. con sede in Milano C.F. 11912920961 (richiedente: Avv. Filippo Carimati-Monza, Via Italia n.50) e contro "*omissis*", Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario C/o Corte D'Appello Brescia, in data 30.12.2023 rep. 11118

INDICE

Anagrafica	pag. 2
Date	pag. 2
Identificazione dei lotti	pag. 3
Premessa	pag. 6
A_ Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc	pag. 9
B_ Identificazione e descrizione attuale dei beni	pag. 9
B.1 Identificazione pregressa dei beni	pag. 15
C_ Stato di possesso	pag. 16
D_ Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale	pag. 18
E_ Regolarità edilizia, urbanistica e catastale	pag. 19
F_ Formazione dei lotti	pag. 22
G_ Valore del bene e i costi	pag. 22
H_ Dichiarazione di rispondenza	pag. 26
I_ Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	pag. 26

I_ALLEGATI

1. Fotografia aerea
2. Rilievo fotografico
3. Estratto mappa catastale
4. Planimetrie catastali
5. Visura storica catastale
6. Visura catastale per l'immobile
7. Estratti strumenti urbanistici
8. Titoli Autorizzativi
9. Planimetrie
10. Copia Certificato Notarile
11. Copia Atto di provenienza
12. Copia Convenzione Urbanistica
13. Copia Contratto di locazione

PREMESSA

Con provvedimento in data 27 marzo 2024 il sig. Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto, architetto Stevan Tesic con studio in Via Pasubio n. 18, 25128 Brescia, CF TSCSVN64P29Z118M, PIVA 02277320988, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Brescia al n° 1748, l'esperto per la stima dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva in oggetto. In data 08 aprile 2024 in via telematica è stato prestato il giuramento di rito con l'affidamento dell'incarico.

Il G.E. pone all'esperto i seguenti quesiti di cui all'art.173 bis (contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto)

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

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

B_ Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati previo accesso agli luoghi, complessiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo allegli 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 le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.ro 380 depositandoli in originale.

B.1 _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 registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n.78, conv. in L. 30 luglio 2010, n.122 ed i relativi costi presuntivi.

Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove 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 la data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo *iure hereditatis* si specifichi da quanto tempo si trova 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 e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone allegando la 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 l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 337 *sexies* c.c.

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

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 solo 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 ed all'attualità.
- _ servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- _ domande giudiziali e giudizi in corso;

_vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-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 specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex.art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

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

3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione 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 quater 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'1.09.1967 (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti provvedimenti autorizzativi rilasciati 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 e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/4 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare dica se sia sanabile a seguito di accertamento di conformità ex.art. 36 e 37 D.P.R. 380/01 o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5° del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003 n. 269 conv. con mod. in L.24 novembre 2003 n.326; indicando 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 accertare 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 G.E. 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 D.P.R. 6.6.01 n.380, indicando la data di rilascio steso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima.

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 richiesta per gli immobili urbani.

Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli, non edificabili) così come la proporzionale ripartizione di 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, previa acquisizione dal creditore precedente o surrogante di una relazione notarile ex art.567 c.p.c. relativa all'intero immobile (anche in vista delle verifiche e degli incumbenti di cui all'art. 599 ss. c.p.c) se essi sono 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 quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dagli artt. 720,722,727 e 1114 c.c e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

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, etc.) individui e distingua i rispettivi valori

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

G_ Valore del bene e i costi

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

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

_ diritti reali e personali di terzi (usufrutto ad uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex. decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro 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 commerciabile

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

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

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni

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

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

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

L'esperto viene autorizzato: all'estrazione di copie della produzione di parte e dei verbali di causa; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.

Il G.E. dispone che il perito depositi telematicamente la relazione di stima e copia della stessa in "OMISSIS" dell'esecutato, comproprietari e soggetti diversi, almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti di seguito indicata e ne invii copia alle parti secondo le modalità di cui all'art.173 bis, comma 3, disp. att. c.p.c.

RELAZIONE**A_ VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC**

In data 09 aprile 2023, Il sottoscritto, ha provveduto a consultare i documenti dal Portale Servizi Telematici presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, verificandone la completezza ai sensi dell'art. 567 secondo comma del Codice di Procedura Civile e successivamente al conferimento dell'incarico, ha dato inizio alle operazioni peritali.

B_ IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Nel corso di svolgimento dell'incarico, in data 24 aprile 2024, in presenza del Custode Giudiziario, l'esperto ha effettuato il sopralluogo all'esterno dell'immobile, poiché in assenza della proprietaria, regolarmente convocata, non era possibile effettuare l'accesso. Successivamente in data 23 maggio 2024 in presenza del Custode Giudiziario e della proprietaria dell'immobile l'esperto ha effettuato il sopralluogo con l'accesso all'immobile pignorato.

A seguito della domanda di accesso agli atti inoltrata al Comune di Roè Volciano (BS) in data 24 aprile 2024, l'esperto ha proceduto con le ispezioni e le verifiche della documentazione tecnico-amministrativa disponibile in data 17 maggio 2024 presso gli Uffici Comunali.

Effettuate, in data 15 aprile 2024 le visure catastali attraverso la piattaforma dei servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate -l'Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio Servizi Catastali, e in data 17 aprile 2024, in data 28 maggio 2024 e in data 5 agosto 2024 le ispezioni ipotecarie presso l'Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, ispezionato i luoghi, effettuato le verifiche necessarie e possibili, individuato la zona ove è ubicato l'immobile, il contesto, l'esposizione, la tipologia, lo stato di occupazione e di manutenzione, assunta ogni informazione utile a rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione, l'esperto incaricato compone il seguente Rapporto di valutazione dell'immobile pignorato, sintetizzando quanto segue.

DESCRIZIONE DEI BENI**CONTESTO**

L'immobile in oggetto è ubicato nella zona periferica di Roe Volciano, di cui il contesto urbano presenta diversi e notevoli tratti ed elementi di architetture storiche, in varia misura ristrutturata e riutilizzata, prevalentemente di carattere produttivo o terziario. Il plesso edilizio in cui si trova l'immobile è prospiciente la Piazza Primo Vezzuli, ubicata lungo la Via Provinciale, Spiv, da un lato e dall'altro costeggiata dal Fiume Chiese, e pertanto dispone di un ottimo orientamento, visibilità e immediata accessibilità veicolare.

La presenza e la varietà di attività terziarie e commerciali del plesso, di prevalente destinazione residenziale, contribuisce alla formulazione di un misto dei servizi tra loro complementari, serviti da un ampio parcheggio pubblico, affinché il luogo si possa considerare un isolato urbano di cui il piano terra, destinato alle attività complementari alla residenza funge da elemento attrattore del pubblico, e di utenza non solo di tipo locale.

La zona pertanto risulta ben esposta e connessa al sistema della viabilità urbana ed extraurbana, pur mantenendo una sua autonomia e identità riconoscibile.

EDIFICIO

L'edificio a cui appartiene l'immobile è un fabbricato di cinque piani fuori terra, completato nel 2008 a chiusura del lato sudest della piazza con i relativi parcheggi del plesso edilizio storico dell'ex Cottonificio Hefti poi De Angeli-Frua di Roe Volciano. Sia l'edificio in oggetto che gli edifici costituenti del plesso contiguo esprimono in varia misura i caratteri e le qualità tipologiche e costruttive proprie dell'architettura storica aggiornata ad attuale condizione di utilizzo contemporaneo. Le finiture esterne dell'edificio sono di qualità e nello stato di appropriata e buona manutenzione.

UNITA' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare, oggetto di presente stima, corrisponde a un negozio, sito al piano terra, di cui la porta di accesso e la vetrina sono orientati verso il portico e la piazza con il parcheggio pubblico del plesso edilizio.

Il fronte del negozio risulta ben esposto, è presente anche un secondo accesso posteriore. La distribuzione interna tra i spazi di accoglienza, di lavoro e di servizio sono funzionali e ben organizzati. I pavimenti sono in piastrelle tipo gres porcellanato, pavimento e rivestimento del bagno sono in piastrelle di ceramica di varie dimensioni e disegno. Le finiture interne sono di buon livello e si presentano nello stato di buona manutenzione. La climatizzazione, autonoma, degli spazi avviene con impiego della caldaia a gas, collocata nell'antibagno, e di corpi riscaldanti interni disposti nei singoli spazi.

Dalla documentazione in possesso e dal rilievo eseguito, l'unità immobiliare descritta risulta avere le seguenti superfici lorde:

NEGOZIO (locale commerciale)

mq 64,00 circa

A detta unità immobiliare ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, competono le quote di proprietà, proporzionali e corrispondenti, delle parti comuni del complesso edilizio di cui fa parte, con particolare riferimento al mappale 1775 sub.70 (cortili e portico).

Localizzazione

- Provincia
- Comune
- Frazione
- Località
- Quartiere
- Via/Piazza
- Civico n.

Brescia
Roè Volciano

Zona

- Urbana
- Extraurbana

- Centrale
- Semicentrale
- Periferica

- Agricolo
- Industriale
- Artigianale
- Residenziale

Mappa geografica

- Destinazione urbanistica dell'immobile

VEDI ALLEGATO nr. 1 Ortofoto

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico-ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo

- Tipologia immobiliare

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione

- nuovo
- ristrutturato
- seminuovo
- usato
- rudere

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in fabbricato

- Tipologia edilizia dei fabbricati

- Fabbricato storico
- Fabbricato singolo
- Fabbricato in linea
- Fabbricato rurale
- Fabbricato a schiera
- Fabbricato bifamiliare
- Fabbricato tipico
- Fabbricato a corte aperta

Tipologia edilizia unità immobiliari

- appartamento
 appartamento attico
 appartamento (loft)
 villa
 villino
 villetta bifamiliare
 negozio (locale commerciale)
 autorimessa (garagebox)
 posto auto coperto (fabbricato)
 posto auto coperto (tettoia)
 posto auto scoperto
 altro

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- X** Struttura in elevazione : struttura in CA muratura in laterizio
- X** Solai : laterocemento
- X** Copertura : tegole
- X** Murature perimetrali : laterizio
- X** Coibentazioni/isolamenti : presente
- X** Divisori tra unità : laterizio
- X** Infissi interni : in legno
- X** Pavimenti e rivestimenti : piastrelle in gres / ceramica
- X** Impianto riscaldamento : autonomo_caldaia a metano
- X** Impianto sanitario : presente
- X** Impianto gas : presente
- X** Impianto elettrico : presente
- X** Impianto climatizzazione : assente
- X** Altri impianti : /
- X** Allaccio fognatura : presente
- X** Fonti rinnovabili : assente
- X** Finiture esterne : intonaco completo al civile tinteggiato

Dimensione

- Piccola
 Media
 Grande
 Lato acquirente

Caratteri domanda e offerta

- Lato acquirente

- Privato
 Società
 Cooperativa
 Ente
 Lato venditore

- Privato
 Società
 Cooperativa
 Ente

Forma di mercato

- Concorrenza monopolistica
 Concorrenza monopolistica ristretta
 Oligopolio
 Monopolio
 Monopolio bilaterale

Filtering

- Assente
 Up
 Down

Fase del mercato immobiliare

- Recupero_ lieve
 Espansione
 Contrazione
 Recessione

DATO IMMOBILIARE

Identificazione catastale

- Comune Censuario
 Tipologia Catasto

Roè Volciano (BS)

Identificativo

- Terreni
 Fabbricati

Negozio (locale commerciale)

- Sezione
 Foglio 4
 Particella 1775
 Subalterno 3

Confini

Indicare i confini catastali

Negozio (locale commerciale)

- Nord altra proprietà
 Est portico su piazza _corte aperta
 Sud altra proprietà
 Ovest spazi comuni_ passaggio pedonale interno /scivolo

Consistenza

- Rilievo

- Interno ed esterno
 Solo esterno

- Diretto in loco

Collaboratore

- Desunto graficamente da:

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

- Data del sopralluogo

24/04/2024 23/05/2024

Criterio di misurazione

- SEL Superficie Esterna Lorda
 SIL Superficie Interna Lorda
 SIN Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale m² 64,00 100 % m2 64,00

Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile	Superficie indicizzata
<input type="checkbox"/> Balcone	m ²	-----,---	-- %
<input type="checkbox"/> Terrazzo	m ²	-----,---	-- %
<input type="checkbox"/> Veranda	m ²	-----,---	-- %
<input type="checkbox"/> Soffitta	m ²	-----,---	-- %
<input type="checkbox"/> Mansarda	m ²	-----,---	-- %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m ²	-----,---	-- %
<input type="checkbox"/> Loggiato/terrazzo	m ²	-----,---	-- %
<input type="checkbox"/> Taverna	m ²	-----,---	-- %
<input type="checkbox"/> Cantina	m ²	-----,---	-- %
<input type="checkbox"/> Sgombero	m ²	-----,---	-- %
<input type="checkbox"/> Portico	m ²	-----,---	-- %
<input type="checkbox"/> Ripostiglio esterno	m ²	-----,---	-- %
<input type="checkbox"/> Lavanderia sul terrazzo (tetto)	m ²	-----,---	-- %
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m ²	-----,---	-- %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m ²	-----,---	-- %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m ²	-----,---	-- %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m ²	-----,---	-- %
<input type="checkbox"/> Area esclusiva_corte esclusiva	m ²	-----,---	-- %
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m ²	-----,---	-- %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m ²	-----,---	-- %
<input type="checkbox"/> Altro	m ²	-----,---	-- %

Superficie commerciale negozio (locale commerciale)

m2 64,00 circa

Caratteristiche qualitative

L'immobile in oggetto è collocato al piano terra di un edificio di cinque piani fuori terra, ubicato a Roe Volciano tra Via Provinciale e Fiume Chiese. Il contesto presenta diversi e notevoli tratti di architetture storiche, in varia misura ristrutturata e riutilizzata, prevalentemente di carattere produttivo o terziario. L'unità immobiliare corrisponde a un negozio di cui il fronte e l'ingresso principale sono orientati verso il porticato comune e la piazza centrale con il parcheggio pubblico. La distribuzione funzionale del negozio è ottimale, le finiture sono di buon livello e di buona manutenzione.

Caratteristiche dell'immobile oggetto della valutazione

- Livello del piano
- Ascensore

piano terra
 Presente nell'edificio
 Assente

- Numero dei servizi

1

- Wc 1
- Lavabo 1
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno (anni) _costruzione originaria

Impianti in dotazione

- Riscaldamento

Presente : Vetustà (anni) _2008
 Assente

Se presente indica la tipologia

- Centralizzato
- Autonomo

Alimentazione

- metano
 gas propano liquido
 olio combustibile
 elettrico
 pompa di calore
 biocombustibili
 teleriscaldamento

Elementi radianti

- radiatori
 pavimento/soffitto
 aria
 altro

- Presente : Vetustà (anni)
 Assente

Se presente indicare se

- totale
 parziale : Vetustà (anni)

- Presente : Vetustà (anni)
 Assente

- Presente : Vetustà (anni) _2008
 Assente

- Presente : Vetustà (anni) _2008
 Assente

- Presente : Vetustà (anni)
 Assente

- Minima
 Media/buona
 Massima

- Minima
 Media/buona
 Massima

- Condizionamento

- Solare termico/produzione acqua calda

- Elettrico

- Idraulico

- Antifurto

- Pannelli solari / fotovoltaico

- Impianto geotermico

- Domotica

- Manutenzione fabbricato

- Manutenzione unità immobiliare

- Classe energetica

- Classe desunta dall'ACE

- A+
 A
 B
 C
 D
 E
 F
 G

- Non desumibile

- Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento

- | | | |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Inquinamento | <input type="checkbox"/> Atmosferico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente |
| | <input type="checkbox"/> Acustico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente |
| | <input type="checkbox"/> Elettromagnetico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente |
| | <input type="checkbox"/> Ambientale | <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente |
| <input type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile | | <input type="checkbox"/> Minima
<input type="checkbox"/> Media
<input checked="" type="checkbox"/> Massima |
| <input type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile | | <input type="checkbox"/> Minima
<input checked="" type="checkbox"/> Media
<input type="checkbox"/> Massima |
| <input type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile | | <input type="checkbox"/> Minima
<input checked="" type="checkbox"/> Media
<input type="checkbox"/> Massima |
| <input type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile | | <input type="checkbox"/> Minima
<input type="checkbox"/> Media
<input checked="" type="checkbox"/> Massima |
| <input type="checkbox"/> Finiture dell'immobile | | <input type="checkbox"/> Minime
<input checked="" type="checkbox"/> Medie
<input type="checkbox"/> Massime |
| <input type="checkbox"/> Altro | | |

B.1 IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Dalla documentazione esaminata di cui all'art. 567 secondo comma cpc, Certificazione Notarile ventennale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatta in data 23 gennaio 2024 a firma del dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, e dalle verifiche svolte presso i competenti registri catastali e immobiliari si evince quanto segue:

Attualmente i beni immobili oggetto di pignoramento risultano intestati a:

"omissis"

CONFORMITA' ALLO STATO DI FATTO

CONFORMITA' URBANISTICA

Dalle verifiche e dalle indagini effettuate durante il sopralluogo e presso gli Uffici Comunali preposti si rilevano le difformità relative alla posizione di alcune pareti interne che originano diverse dimensioni di alcuni vani interni rispetto alla documentazione tecnica reperita. Inoltre si evidenzia la presenza di una parete divisoria interna, non presente nella documentazione progettuale depositata.

Gli oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione delle difformità rilevate e aggiornamento della documentazione progettuale inerente l'unità immobiliare in oggetto, da presentare presso gli Uffici Tecnici Comunali, sono riconducibili ai costi dell'onorario professionale e dei relativi oneri, sanzioni e spese per la presentazione della documentazione tecnico amministrativa, e possono essere stimati, in via prudenziale in ca euro 1.500,00.

Nota

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si è limitata ad un controllo dei titoli abilitativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende accertamenti sul rispetto delle norme tecniche di costruzione vigenti e/o degli elaborati tecnici esecutivi conseguenti ai titoli abilitativi nella loro costruzione.

La verifica è stata effettuata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, che si assume come aggiornata e completa e come tale è stata utilizzata.

CONFORMITA' CATASTALE

Dal confronto dettagliato della descrizione e della identificazione del bene pignorato, risultanti dalle indagini catastali e dal sopralluogo, con i dati emergenti dalla documentazione art. 567 cpc, i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, si evidenziano, tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale reperita, oltre all'incongruenza del numero civico, anche le difformità relative alla presenza di una parete divisoria interna e alla posizione di alcune pareti interne che originano diverse dimensioni di alcuni vani interni rispetto alla documentazione catastale.

Gli oneri a carico dell'aggiudicatario per la presentazione della documentazione catastale aggiornata conforme allo stato dei luoghi, compresa la rettifica del numero civico, sono riconducibili ai costi e alle spese dell'onorario professionale per la presentazione dell'istanza presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio - Servizi Catastali e possono essere stimati, in via prudenziale in ca euro 400,00.

C_ Stato di possesso

Alla data del sopralluogo, eseguito il 24 aprile 2024 e successivamente il 23/05/2024 l'immobile pignorato risulta occupato.

Inquadramento della titolarità

Sig.ra

"omissis"

C.F.

Nata a

Il

In qualità di

Residente in

Proprietaria per 1/1 di piena proprietà

Titolo di provenienza

- Tipo di Atto	Atto di compravendita
- Notaio	Dott. Defendi Corrado
- Data Atto	28/01/2009
- Repertorio	49505
- Raccolta	15402
- Estremi Trascrizione	nn. 849/588 del 10/02/2009_ Salò

 Quota di proprietà

NEGOZIO (locale commerciale)

 Intera 1/1 Parte Usufrutto No Si Nuda proprietà No Si**Stato del possesso del bene alla data della valutazione** Libero Occupato

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

X Tipo di contratto	Contratto di locazione di immobile ad uso commerciale
X €/anno	6.000,00 con aggiornamento annuale ISTAT
X Rata	500,00 euro in rata mensile
X Durata in anni	6 anni rinnovabili tacitamente
X Scadenza contratto	31/05/2022 con la possibilità di tacito rinnovo
X Estremi registrazione	n. 1702 serie 3 UT Salò del 20/06/2016

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato

- Sì
 No se No perché (vedi la nota sottostante)

Verifica della congruenza del canone di locazione

Calcolo canone di locazione valore del canone di mercato

I valori sottoesposti e i valori medi dei canoni d'affitto degli immobili commerciali attualmente proposti in zona, sono stati presi in esame come utili riferimenti non vincolanti.

Per la determinazione del valore del canone di affitto, si è fatto riferimento all'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliar_

Quotazioni immobiliari

Banca dati delle quotazioni immobiliari _ interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: Brescia

Comune: Roè Volciano

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.2

Tipologia prevalente: Laboratori

Destinazione: Commerciale

Per un immobile appartenente alla categoria "negozi", con stato di conservazione "normale" valore di locazione in euro al mq di Superficie Netta per mese, varia da min 5,10€ a max 6,50€.

Considerando tutte le caratteristiche dell'immobile, dimensione, disposizione, ubicazione e il suo attuale stato di conservazione e di manutenzione, si ritiene congrua l'attribuzione del valore del canone di locazione di 8,00 €/mq SN per mese.

Negozi

Superficie Netta mq 55,30 ca

Canone di locazione mq 55,30 x €/mq 8,00 = arrotondato € 450,00 per mese

Verifica canone Contratto di Locazione

Canone annuo	6.000,00 €/anno
Canone mensile	500,00€/mese

Canone di locazione risultante dal Contratto di Locazione risulta congruo rispetto al valore del canone di mercato.

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile (vedi la **Nota** sottostante)

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

***Nota**

Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate il Contratto di locazione registrato al n. 1702 serie 3 UT Salò il 20/06/2016, risulta scaduto in data 31/05/2022 e non prorogato presso l'Agenzia delle Entrate (vedasi allegato n. 13). Inoltre non risulta versata l'imposta di registro relativa alle annualità successive alla prima

Data verifica presso Agenzia Entrate 06/05/2024

D_ ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE**Condizioni limitanti** Servitù

- Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù

da Titolo
 apparenti

A favore della unità immobiliare in oggetto ed a carico del mappale 1775 sub.71 risulta presente la servitù di passaggio pedonale e carraio. Si precisa che il mappale 1775 sub.71 identifica una porzione di cortile e di portico ad uso pubblico ceduto al Comune di Roè Volciano in esecuzione della Convenzione Urbanistica di cui all'atto a rogito del Dott. Corrado Defendi, Notaio in Brescia, rep.n. 37614/10618 del 28.07.2005, registrato a Brescia 2, il 05.08.2005 al n. 4122 S.1 e trascritto a Salò il 12.08.2005 ai n.ri 6408/4160.

A carico del mappale 1775 sub.70 (bene comune - cortili e portici) ed a favore dell'unità immobiliare di cui al mappale 2089 sub.1 di proprietà di terzi, sussiste servitù perpetua di passaggio pedonale costituita in forza dell'atto di compravendita autenticato nelle sottoscrizioni del Dott. Corrado Defendi rep. n. 37281/10524 del 14.07.2005.

A carico dell'unità immobiliare in oggetto sussistono le servitù contenute e richiamate nell'atto del Dott. Giovanni Antonio Bonardi, Notaio in Salò, rep. n.93743/29062 del 29 .09.1999, registrato a Salò il 30.09.1999 al n.901 S.2V e trascritto a Salò il 30.09.1999 ai n.ri 5883/4029 con particolare riferimento alla servitù di rete fognaria ed alla servitù relativa al canale restituzione indicate nell'art.13 dell'atto.

 Vincoli

- No
 Si se Si quali
 Derivati da Convenzione Urbanistica per piano di recupero tra "DINAMICA S.R.L." e il Comune di Roè Volciano di cui all'atto a rogito del Dott. Corrado Defendi, Notaio in Brescia, rep.n. 37614/10618 del 28.07.2005, registrato a Brescia 2, il 05.08.2005 al n. 4122 S.1 e trascritto a Salò il 12.08.2005 ai n.ri 6408/4160

 Oneri

- No
 Si se Si quali

 Pesi

- No
 Si se Si quali

 Gravami

- No
 Si se Si quali

Dal esame della documentazione agli atti, dalla certificazione notarile, dal titolo di provenienza e da quant'altro come sopra acquisito, si evince che sui beni immobili pignorati, sopra identificati gravano le seguenti formalità:

Iscrizioni

_ Ipoteca volontaria nn. 850/128 del 10.02.2009 a favore di BANCA VALSABBINA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Vestone (BS), (domicilio ipotecario eletto: Vestone Via Molino n.4) e contro "**omissis**" (debitore ipotecario), per euro 240.000,00 di cui euro 120.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo, durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Defendi Corrado, Notaio in Brescia, in data 28.01.2009 rep. n.49506/15403

Trascrizioni

_ Pignoramento immobiliare nn. 2611/2025 del 19.04.2023 a favore di LUZZATTI POP NPLs 2021 S.r.l. con sede in Milano C.F. 11912920961 (richiedente: Avv. Filippo Carimati-Monza, Via Italia n.50) e contro "**omissis**", Pubblico Ufficiale: Tribunale di Brescia, in data 21.03.2023 rep. 916

_ Pignoramento immobiliare nn. 241/192 del 16.01.2024 a favore di LUZZATTI POP NPLs 2021 S.r.l. con sede in Milano C.F. 11912920961 (richiedente: Avv. Filippo Carimati-Monza, Via Italia n.50) e contro "**omissis**", Pubblico Ufficiale: Ufficio Giudiziario C/o Corte D'Appello Brescia, in data 30.12.2023 rep. 11118

Aggiornato al 05/08/2024

Sopra citate formalità saranno cancellate, a spese e cura della procedura, in sede di pronunciamento del decreto, da parte dal Giudice dell'Esecuzione, con il quale si trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato. Le imposte liquidate dall'Agenzia del territorio per la cancellazione delle ipoteche e del pignoramento sono a carico del procedimento, mentre sono a carico dell'aggiudicatario le spese e i compensi notarili per il trasferimento e per le cancellazioni.

VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Non si rilevano i vincoli particolari di tipo condominiale, se non quelli legati all'uso delle parti comuni e specificati tra altri nel Regolamento Condominiale.

Dalla comunicazione ricevuta da parte dell'Amministratore Condominiale (data verifica 14.06.2024), si rileva, che a carico della proprietaria dell'unità immobiliare in oggetto, di cui il valore millesimale risulta pari a 27,69/1000 millesimi, gravano le seguenti spese condominiali :

_per l'esercizio anno 2023 (consuntivo di gestione ordinaria) comprensivo di spese di esercizi precedenti non corrisposte	euro 4.277,11
<u>_per l'esercizio anno 2024 (preventivo di gestione ordinaria)</u>	<u>euro 1.355,76</u>
Totale spese condominiali	euro 5.632,87

E_ REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

- Fabbricato costruito tra 31/10/1942 e 01/09/1967
 Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli autorizzativi esaminati

- Autorizzazione alla costruzione
 Licenza di Costruzione o Concessione Edilizia
 Permesso di Costruire
 Denuncia di Inizio Attività DIA
 Segnalazione Certificata di Inizio Attività SCIA
 Altro
 Pratiche in sanatoria
 Condonò edilizio
 Certificato Abitabilità

Presente

- _Richiesta Certificato di Agibilità n.prot. 9972 del 16/12/2008
 Assente
 Motivo assenza

Indicare la documentazione visionata

opere

- _ Permesso di Costruire _Pratica Edilizia n.52/0/5 del 20.02.2006 (per l'edificazione del complesso edilizio)
 _Permesso di Costruire in variante _Pratica Edilizia n.52/1/5 del 23.10.2007 (per recupero sottotetto ai fini abitativi)
 _DIA in variante n. 49 prot. 6364 del 5.08.2008 (per opere interne)
 _Richiesta Certificato di Agibilità n.prot. 9972 del 16/12/2008

Fonte documentazione visionata

Data verifica urbanistica

Uffici Tecnici Comunali

22/05/2024

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

- Vigente_PGT
 Adottato

Convenzione Urbanistica

No
X Si se Si inserire gli estremi della Convenzione
 _Convenzione Urbanistica di cui all'atto a rogito del Dott. Corrado Defendi, Notaio in Brescia, rep.n. 37614/10618 del 28.07.2005, registrato a Brescia 2, il 05.08.2005 al n. 4122 S.1 e trascritto a Salò il 12.08.2005 ai n.ri 6408/4160

Cessioni diritti edificatori

X No
 Si se Si inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

X No
 Si se Si quali

Vincoli ambientali

X No
 Si se Si quali

X Vincoli paesaggistici

No
X Si se Si quali
 _Vincoli paesaggistici e storici
 Art. 142 D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42
 Fascia 150 m dalle sponde dei fiumi (comma C)

X Vincoli/altro

_Prossimità alla fascia di rispetto dei corsi d'acqua

Altro

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento immobiliare, è di destinazione d'uso commerciale, e come tale risulta individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Roè Volciano, Via Arnoldo Bellini attuale n.7, Foglio 4 - Particella 1775 - Sub. 3 Piano T - Cat. C/1 - Classe 8 - Consistenza mq 46 - Rendita euro 795,86.

La destinazione d'uso attuale (destinazione commerciale) è compatibile con le disposizioni del vigente strumento urbanistico.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è identificato nel vigente Piano di Governo del Territorio, Piano delle Regole

TAV. 8_ Regime dei suoli territorio comunale come appartenente al TR4 - Tessuto urbano consolidato a bassa densità normato dall'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

Nel Documento di Piano_ Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT , nella Tav. 4 _ Carta della pericolosità sismica locale l'area risulta appartenente alla zona Z4a - Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi.

Nel Piano delle Regole _ Piano del paesaggio_ Tav. 5.2 Vincoli paesaggistici e storici la zona individuata risulta appartenente, ai sensi dell'Art. 142 D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 al vincolo della Fascia 150 m dalle sponde dei fiumi (comma C).

Nel Documento di Piano _ Piano del paesaggio_ Tav. 6 Sintesi sensibilità paesaggistica, la zona risulta classificata con la classe di Sensibilità paesistica bassa.

Nel Piano delle Regole _ Tav. 5.1 Vincoli amministrativi l'edificio per una parte prossima all'unità immobiliare in oggetto, risulta interessato da vincolo della Fascia di rispetto dei corsi d'acqua.

Nel Documento di Piano, Zonizzazione acustica, Tav. 7.1_ Classificazione acustica del territorio comunale, l'area di interesse appartiene alla Classe IV_Aree di intensa attività umana, con i valori limite diurno 65 dB(A) e notturno 55dB(A).

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto arch. Stevan Tesic, iscritto all'Albo/Ordine OAPPC di Provincia di Brescia nr. 1748, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alle indagini e verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia

DICHIARA

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
X la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: vedi **Nota** sottostante

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

No, perché

X Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in ca : € 1.500,00.

Nota

Dalle verifiche e dalle indagini effettuate durante il sopralluogo e presso gli Uffici Comunali preposti si rilevano le difformità relative alla posizione di alcune pareti interne che originano diverse dimensioni di alcuni vani interni rispetto alla documentazione tecnica reperita. Inoltre si evidenzia la presenza di una parete divisoria interna non presente nella documentazione progettuale depositata.

Gli oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione delle difformità rilevate e aggiornamento della documentazione progettuale inerente l'unità immobiliare in oggetto, da presentare presso gli Uffici Tecnici Comunali, sono riconducibili ai costi dell'onorario professionale e dei relativi oneri, sanzioni e spese per la presentazione della documentazione tecnico amministrativa, e possono essere stimati, in via prudenziale in ca euro 1.500,00.

* La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si è limitata ad un controllo dei titoli abilitativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende accertamenti sul rispetto delle norme tecniche di costruzione vigenti e/o degli elaborati tecnici esecutivi conseguenti ai titoli abilitativi nella loro costruzione.

La verifica è stata effettuata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, che si assume come aggiornata e completa e come tale è stata utilizzata.

Rispondenza catastale

Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roè Volciano (BS)
Via Arnaldo Bellini n.5/A (attuale n. civico 7, da rettificare in Catasto)

NEGOZIO (locale commerciale)

Foglio 4 Particella 1775 Piano T
Sub. 3 Categoria C/1 Classe 8 Consistenza mq 46 Rendita € 795,86

* Deriva dalla soppressione del Foglio 4 particella 2090 sub 6 -Foglio 4 particella 2092 sub 1- Foglio 4 particella 3110 sub 1 -Foglio 4 particella 3112 sub 4

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- Visura storica Catasto Fabbricati
- Visura per Immobile
- Scheda catastale
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Elenco immobili
- Estratto Mappa
- Tipo mappale
- Tipo Frazionamento

Data verifica catastale

15/04/2024

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto arch. Stevan Tesic, iscritto all'Albo/Ordine OAPPC di Provincia di Brescia nr. 1748, 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 per le seguenti motivazioni: vedi **Nota** sottostante

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: ca € 400,00.

Nota

Dal confronto dettagliato della descrizione e della identificazione del bene pignorato, risultanti dalle indagini catastali e dal sopralluogo, con i dati emergenti dalla documentazione art. 567 cpc, i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore e i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, si evidenziano, tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale reperita, oltre all'incongruenza del numero civico, anche le difformità relative alla presenza di una parete divisoria interna e alla posizione di alcune pareti interne che originano diverse dimensioni di alcuni vani interni rispetto alla documentazione catastale.

Gli oneri a carico dell'aggiudicatario per la presentazione della documentazione catastale aggiornata conforme allo stato dei luoghi, compresa la rettifica del numero civico, sono riconducibili ai costi e alle spese dell'onorario professionale per la presentazione dell'istanza presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia - Territorio _ Servizi Catastali e possono essere stimati, in via prudenziale in ca euro 400,00.

F_ FORMAZIONE DEI LOTTI

Il bene immobile oggetto di pignoramento costituisce un unico lotto indivisibile.

G_ VALORE DEL BENE E I COSTI

BASI DEL VALORE

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

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

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie - (edizione 05/2011 - R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

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

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie - (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

Lo svolgimento delle operazioni peritali è stato organizzato al fine di reperire ed elaborare tutti i dati attinenti all'individuazione dei beni immobili, la loro consistenza catastale, la loro collocazione, la destinazione d'uso e l'utilizzo.

Eseguite tutte le verifiche richieste per poter valutare l'immobile, oggetto della presente relazione, nella valutazione, alla luce di quanto sopra esposto, si è tenuto conto:

- _della zona urbanistica e del contesto in cui è inserito l'edificio nonché della sua vicinanza ai servizi primari e secondari;
- _delle superfici degli immobili, della loro posizione e della tipologia edilizia
- _dell'anno di costruzione e dello stato di conservazione e di manutenzione del fabbricato e dell'unità immobiliare internamente
- _della tipologia costrittiva, prestazione energetica e qualità delle finiture dell'edificio

Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

- Assenti
- Presenti

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

- Assenti
- Presenti

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)

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

 Metodo del confronto

- MCA con nr. 2 comparabili
- Sistema di Stima
- MCA + Sistema di Stima con nr. comparabili
- Sistema di ripartizione
- Analisi di regressione semplice con nr. dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. dati campione
- Altro Fonti indirette accreditate

PROBRIXIA Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia
rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia
Listino: Anno 2023

OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare
Quotazioni immobiliari
Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari
Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

 Finanziario

- Capitalizzazione diretta
- Capitalizzazione finanziaria
- Analisi del flusso di cassa scontato

 Dei costi**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

A seguito della ricerca fatta sul valore unitario medio degli edifici assimilabili all'immobile in oggetto posti in zone analoghe, i dati sono stati comparati con quanto rilevato nel listino del valore degli immobili pubblicato dalla Camera di Commercio della Provincia di Brescia verificando il tutto con i prezzi rilevati dall'OMI dell'Agenzia del Territorio di Brescia. Per il presente rapporto di valutazione 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 è stato utilizzato il **Sistema di ripartizione** come una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un'immobile in prezzi medi unitari riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono. In questo caso le caratteristiche superficiali esauriscono in massima parte la formazione del prezzo. Il più probabile unitario valore di mercato è stato analizzato e definito secondo i dati disponibili presso le due fonti ufficiali di riferimento quali:

Agenzia Entrate _

OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia:

L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.).

Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee.

La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5.

Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI, infine, sono state raggruppate in fasce, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale).

Osservatorio del Mercato Immobiliare _ Quotazioni immobiliari

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla

Banca dati delle quotazioni immobiliari _ interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: Brescia

Comune: Roè Volciano

Fascia/zona: Periferica
Codice di zona: D1
Microzona: 2
Tipologia prevalente: Laboratori
Destinazione: Commerciale

Stima _ OMI

Per un immobile (negozio) in stato di conservazione "normale" valore al mq di SL (superficie lorda commerciale) varia da min € 880,00 a max € 1.200,00.

PROBRIXIA

Azienda speciale della Camera di Commercio_ Borsa Immobiliare di Brescia

Il Listino dei valori degli immobili di Brescia e provincia

Per la determinazione del valore, è stato preso in esame il Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia, Listino anno 2023.

Il Listino dei valori immobiliari viene curato da Pro-Brixia, Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia. I Valori esposti sono a carattere indicativo. Il metodo di valutazione utilizzato per la determinazione dei citati valori è il procedimento per confronto diretto in base al quale si procede alla quantificazione del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni avvenute nel medesimo periodo di riferimento, relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo.

Pertanto _

Listino esprime prezzi degli immobili per tipologia, distinguendoli in residenziali e produttivi, le aree comprendono anche i prezzi agricoli.

Le quotazioni rilevate sono state verificate, comparate ed elaborate dal Comitato di Listino della Borsa immobiliare di Brescia, al fine di poter assicurare l'esposizione dei prezzi che più si avvicinano alla realtà media del mercato nel periodo di riferimento.

La valutazione di ciascuna tipologia immobiliare, considera tutti i parametri che caratterizzano il bene sotto il profilo quantitativo e qualitativo, oltre a coefficienti utili per la determinazione del più probabile valore di mercato. L'oscillazione min-max consente di contenere una quantità di dati variabili, in funzione delle specifiche dell'immobile e della sua tipologia. Per determinare il modo di giungere al risultato che si avvicina alla realtà presa in considerazione è opportuno e necessario individuare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione considerando una serie di fattori, quali:

_ubicazione e caratteristiche

_descrizione dell'unità o complesso immobiliare

PROBRIXIA

Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia

rilevati dalla **Borsa Immobiliare di Brescia**

Listino: Anno 2023

Comune : Roè Volciano

Tipo immobile: Abitazioni

Stima _ PROBRIXIA per un immobile assimilabile per valori posizionali e caratteristiche complessive dell'immobile

Per un immobile residenziale appartenente alla categoria "recente" il valore al mq di SL (superficie lorda commerciale) varia da min € 1.775,00 a max € 2.160,00.

RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Espletate le indagini di rito, svolte le opportune analisi, tenuto conto di tutte le caratteristiche dei beni immobili pignorati, lo stato di conservazione e l'attuale livello di manutenzione, considerate ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, le quote di proprietà, proporzionali e corrispondenti, delle parti dell'edificio definite beni comuni, considerate inoltre tutte le condizioni esposte ai punti B, C, D ed E della presente relazione, io sottoscritto, esperto per la stima, nella determinazione preliminare del più probabile valore di mercato, ritengo congrua l'attribuzione di un valore unitario al mq di SL (superficie lorda commerciale) pari a

€/mq 2.000,00 (duemila euro/00)

CONCLUSIONE

Nella determinazione del "**più probabile valore in libero mercato**"_ **valore commerciale**, gli immobili, oggetto di presente relazione, nella stima prudenziale sottosposta vengono così valutati:

NEGOZIO

Superficie commerciale mq 64,00 circa
Valore unitario €/mq 2.000,00
Calcolo del valore: mq 64,00 x €/mq 2.000,00 = € 128.000,00
Il valore in libero mercato € 128.000,00

DEDUZIONI

La determinazione del valore dell'immobile, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto è stata calcolata applicando le correzioni del valore commerciale dell'immobile, valore dell'immobile in libero mercato, detraendo le spese ed oneri rilevati, oltre a quelli già considerati nella determinazione del prezzo unitario al mq di superficie commerciale, e pertanto risulta:

Valore di mercato_ valore commerciale dell'immobile **€ 128.000,00**

Detratto

Domanda di regolarizzazione urbanistico-edilizia € 1.500,00
Domanda di aggiornamento catastale € 400,00
Spese condominiali pregresse
(escluse quelle oggetto dei decreti ingiuntivi) € 5.632,87

Valore dell'immobile in libero mercato (arrotondato) € 120.500,00

Pertanto il più probabile valore in libero mercato dell'immobile in oggetto, tenuto conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in via prudenziale è pari a € 120.500,00

IL VALORE DI VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore del mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore del mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata dettata dalla procedura esecutiva. Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato e vendita forzata) sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi.

- Incertezza del mercato immobiliare attuale
- Minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili venduti all'asta
- Possibili difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte
- Possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo
- Periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di aggiudicazione del bene, la data del decreto di trasferimento e la data della disponibilità dell'immobile
- Diversa modalità fiscale per l'acquisto degli immobili in libero mercato e all'asta
- Articolata procedura per l'alienazione degli immobili staggiati a mezzo d'asta pubblica

Considerato quanto sopraesposto, per qualche riguarda l'immobile in oggetto, si ritiene congruo stabilire in via prudenziale che il più probabile valore del mercato in condizioni di vendita forzata sia ridotto del 10%.

Calcolo del valore:
€ 120.500,00 x 0,90 = arrotondato € 110.500,00

Pertanto il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) dell'immobile in oggetto, nella stima prudenziale sopraesposta possa essere € 108.500,00

Data rapporto valutazione: 12/08/2024

F.to
Arch. Stevan Tesic

H. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto, esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, arch. Stevan Tesic, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia, al nr 1748, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

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

Data rapporto valutazione: 12/08/2024

F.to
Arch. Stevan Tesic**I. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE****ALLEGATI**

1. Fotografia aerea
2. Rilievo fotografico
3. Estratto mappa catastale
4. Planimetrie catastali
5. Visura storica catastale
6. Visura catastale per l'immobile
7. Estratti strumenti urbanistici
8. Titoli Autorizzativi
9. Planimetrie
10. Copia Certificato Notarile
11. Copia Atto di provenienza
12. Copia Convenzione Urbanistica
13. Copia Contratto di locazione