

## TRIBUNALE DI BRESCIA

### SEZIONE LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

#### Liquidazione giudiziale n° 21/2022



Giudice Delegato: **dott. Stefano Franchioni**

Liquidatore Giudiziale: **dott.ssa Erika Gentili**



#### PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

##### INCARICO E QUESITO

Il sottoscritto arch. Sbalzer Mario, nato a Brescia il 29.04.1965, con studio professionale in via Cellini n°26 Roncadelle, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1399 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n.379, il giorno 08 Giugno 2016, autorizzato alla nomina in data 01/02/2023 dal Tribunale di Brescia, sezione liquidazione giudiziale, con l'incarico di stimare le proprietà del soggetto rispondendo ai seguenti quesiti:

**“L'esperto provveda alla redazione della relazione di stima dei beni caduti nella procedura dai quali devono risultare:**

- l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- una sommaria descrizione del bene;
- lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupata da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento;
- l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa”



Lo svolgimento delle operazioni peritali procedeva con l'individuazione dei beni in capo alla procedura e a tal fine il sottoscritto procedeva:

- Accesso telematico all'Agenzia delle Entrate ufficio del territorio di Brescia per la richiesta della documentazione catastale e verifiche ipocatastali;
- in data 09/02/2023 ad un primo sopralluogo agli immobili alla presenza del geom. Geometra Giampietro Ghidini, "storico tecnico" della società.

Dalle ricerche e da un confronto con l'amministratore è emerso che, a Catasto, la società risulta proprietaria di numerosi immobili che sono già stati alienati ma di cui non sono stati trascritti gli atti di vendita ed altri che devono essere dismessi a vario titolo.

A seguito di richiesta del Liquidatore in data 16/05/2023 il Giudice autorizzava l'inventario dei beni immobili di seguito periziati.

Le operazioni peritali procedevano con all'acquisizione della documentazione necessaria:

- Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'ufficio tecnico del Comune di Darfo Boario Terme;
- Accesso agli atti dei Comuni di Darfo Boario Terme e Pisogne per la verifica della regolarità urbanistica;
- Sopralluogo ai beni oggetto di perizia per approfondimenti sul locale interrato a Pisogne.

Terminate le ricerche espone quanto segue:

**Lotto 1**

**Aree nel Comune di Darfo Boario Terme (BS)**



Firmato Da: Erika Gentili Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 169906f - Firmato Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 1

**IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRESIVA DEI CONFINI E DATI CATASTALI**

Unità immobiliari site nel Comune di Darfo Boario Terme e individuate tra le vie Corso Italia e via Manzoni attualmente censite al Catasto Terreni come segue:

FG	Mappali	Qualità/Classe	Sup.	RD	RA
9	1222	prato	1140	2,06	2,06
9	1223	prato	1180	2,13	2,13
9	1224	vigneto	1230	8,26	4,76
9	1276	vigneto	680	3,34	2,11
9	1277	vigneto	1400	6,87	4,34
9	1320	vigneto	1680	8,24	5,21
9	1349	incolt prod	800	0,33	0,08
9	1492	prato	1860	6,72	4,32
9	1493	vigneto	1550	10,41	6
9	1574	vigneto	1040	5,1	3,22
9	1588	prato	280	1,16	0,87
9	1603	prato	740	1,34	1,34
9	1919	incolt prod	893	0,28	0,05
9	3534	prato	1105	2	2
9	3540	vigneto	160	0,79	0,5
9	3566	vigneto	2230	10,94	6,91
9	3569	vigneto	45	0,22	0,14
9	3761	prato	2231	4,03	4,03
9	4150	vigneto	3330	16,34	10,32
9	4151	vigneto	120	0,59	0,37

**proprietà dei mappali e provenienza:**

Gli immobili originari sopra identificati risultano di proprietà della società

Firmato Da: Erika Gentili Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 169906f - Firmato Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 1





### **Confini:**

Dell'intero compendio come meglio rappresentato dalla mappa catastale allegata da nord in senso orario via Maroni, via Cave di Sotto, via Alessandro Manzoni, dello stesso foglio mapp. 2007 ad est mappali 2024, 1216, 1791, 3535, 3589, 3587, 3591, a sud mapp.li 1491, 1271 ad ovest mapp.li 1274, 3903, via Argei.

### **SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI**

Il compendio oggetto di stima è caratterizzato da una posizione collinare al confine della zona urbanizzata e nei pressi delle terme di Boario. L'accesso è costituito da una strada sterrata che conduce ad un cancello in ferro che delimita la proprietà. La strada è raggiungibile dalla via Manzoni a valle impegnando la via Cave di sotto, a monte dalla via Maroni. Attraversato il cancello in ferro si raggiunge il lotto in sommità che si trova sistemato a prato. In questa zona nel corso del sopralluogo si è rilevata la presenza di modesti manufatti adibiti principalmente al ricovero di attrezzi. La restante parte del lotto risulta prevalentemente boschiva. L'area, a monte, è caratterizzata da una modesta pendenza che aumenta e si accentua verso le aree circostanti in gran parte edificate.

### **STATO DI POSSESSO DEI BENI**

Durante il sopralluogo parte delle aree risultavano occupate dalla presenza di ovini al pascolo. Da informazioni assunte presso il liquidatore le aree saranno rese libere a seguito dell'alienazione del bene.

Firmato Da: Erika Gentili Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 169906f - Firmato Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 1



**VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE,  
DESTINAZIONE URBANISTICA.**

A seguito di formale richiesta il Responsabile dell'area tecnica ha rilasciato il Certificato di Destinazione urbanistica dal quale si evince che le aree sono classificate nel Piano delle Regole del PGT vigente come segue:

- Zona B3 Residenziale e di completamento, parte, circa 6.800 mq;
- Zona SP4 Parcheggi pubblici, parte;
- Zona nuova viabilità e allargamenti stradali, parte;
- Zona F1 destinata a parchi territoriali, parte;

Per quanto riguarda i vincoli sono state indicate le seguenti limitazioni e regole:

- Ambito di riqualificazione Urbana dell'area centrale di Boario, parte;
- Limite PLIS Monticolo, lago Moro, Buffer zone e Dolomiti camune, parte;
- Fascia di rispetto stradale; parte;
- Zone 4, 3d,ky, 3d,k, 3w, 2k, y e 2k, Componente geologica, idrogeologica e sismica.

In particolare è bene sottolineare che la zona destinata alla parte residenziale ricade parzialmente all'interno della zona Plis del Lago moro e dolomiti Camune pertanto come stabilito dall'art.25 a comma 4 per tali aree "...si da prescrizione di comunicazione dei lavori progettati alla competente Soprintendenza che si riserva di effettuare verifiche ed indagini ", comunicazione che deve essere presentata antecedentemente alla presentazione od alla richiesta di titoli abilitativi agli interventi.

La parte a destinazione residenziale ricade inoltre in zone la cui classi di fattibilità (geologica, idrogeologica e sismica) prescrivono:

- la presentazione di una "accurata analisi geologica e geomorfologica dei settori di versante sia a monte che a valle ...nella relazione dovranno essere riportate le analisi di stabilità significative e proposti interventi di mitigazione del rischio;
- per alcune aree il divieto di edificazione.

Al fine di una puntuale ricognizione normativa a cui è sottoposto il bene in allegato alla presente sono riportati i documenti di riferimento reperiti presso L'Amministrazione Comunale.



### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

In riferimento alla documentazione consultata alle indagini e al sopralluogo effettuato si esprime la REGOLARITÀ urbanistica degli immobili.

Si segnala la presenza sul terreno di modesti manufatti in legno e di un container che dovranno essere allontanati a carico dell'acquirente.

### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Per quanto rilevato durante il sopralluogo si esprime la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale degli immobili. La mappa rappresentata i mappali in oggetto sono conformi alla situazione attuale.

### ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalla documentazione consultata e sottoposta alla consultazione non si sono rilevate formalità che resteranno a carico dell'acquirente, resteranno a carico i vincoli urbanistici puntualmente elencati, e la demolizione ed allontanamento di modesti manufatti presenti sul luogo.

### L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERICHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dalle ispezioni eseguite in data 19/07/2023 risultano le seguenti formalità a carico degli immobili:

**Colpiscono l'immobile al Foglio 9 n.1919**

Firmato Da: Erika Gentili Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 169906f - Firmato Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 1



**Colpisce tutti i mappali in elenco, esclusi i mappali n.ri 1919, 1493, 1588:**

(mappali n. 4151, 4150 derivano dal razionamento del mappale n.1218)



**L'ispezione per il mappale al foglio 9 n.ri 1493 e 1588 è risultata negativa**



**DETERMINAZIONE VALORE CORRENTE DI MERCATO DI DETTI BENI CON RIFERIMENTO ALLA VENDITA IN SEDE FALLIMENTARE**

Nel caso di valutazione di aree edificabili, il documento di riferimento è rappresentato dallo strumento di piano, in cui sono contenute le norme che regolano la densità edificatoria e le funzioni ammesse. Nella tabella di stima seguente vengono riportati i principali parametri urbanistici del PGT che vengono utilizzati nella perizia di stima.

**Scopo analisi valutativa e criteri di valutazione**

Lo scopo della presente analisi tecnico-estimativa riguarda la determinazione del più probabile valore unitario medio di mercato delle aree fabbricabili, con riferimento all'attualità e al metro quadrato di superficie realizzabile. I parametri da assumere a riferimento per identificare il più probabile valore di mercato di un'area, sono l'analisi della zona territoriale in cui il terreno è ubicato, l'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici, destinazione d'uso consentita, eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione dei valori medi rilevati sul mercato per terreni simili.

**METODOLOGIE ESTIMATIVE APPLICATE**

Saranno utilizzati due metodi estimativi dal cui confronto scaturirà il prezzo di mercato dell'area il Metodo del costo di trasformazione e il metodo sintetico Comparativo



### Il metodo del valore di trasformazione – parte edificabile

viene impiegato nella stima di beni strumentali, ovvero di beni utilizzati all'interno di processi di produzione e si basa sulla differenza tra il valore di mercato dei beni, esito della trasformazione, e i costi della trasformazione stessa ( $V=V_{mT}-K$ ). Il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del profitto nominale, scontando all'attualità previsione della durata, del tempo di costruzione.

Risultato della seguente formula:

$$V_a = V_{mT} / (1 + r)^n$$

$V_a$  = valore attuale dell'area

$V_{mT}$  = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$K$  = costi relativi alla costruzione

$I_p$  = interessi passivi per anticipazione dei capitali

$P$  = profitto lordo ordinario del promotore

$r$  = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

$n$  = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stima e l'inizio di redditività del fabbricato.

Il valore dell'area è riferito alla data di stima e si dovrà scontare la differenza ( $V_t - C$ ) all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, capitalizzando al 6% per un intervallo temporale necessario alla trasformazione che si ritiene essere mediamente 2 anni per le aree residenziali e miste.

La stima del più probabile valore di un lotto edificabile attraverso il criterio del VT (valore di trasformazione) si basa sulla differenza tra il valore di mercato dei beni esito della trasformazione e i costi della trasformazione stessa.

#### Valore medio dei fabbricati

$V_{mT}$  rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame. Si riportano di seguito i dati rilevati per il Comune, opportunamente analizzati e ragguagliati alla situazione di mercato e il valore di riferimento calcolato

Fonte	Zona	Stato	Valore Min	Valore Max	Valore Medio	Coeff. Riconc.	Valore Min	Valore Max	Valore Medio Riconciliato
Ag. Entrate OMI 2022		OTTIMO	1500	1800	1.650	0,00	1.500	1.800	1.650
Listino Brescia 2022		NUOVO	1410	1550	1.480	0,10	1.551	1.705	1.628
Fonti fiduciarie		COMPARABILI	1400	1600	1.500	0,00	1.400	1.600	1.500
n.b. Tutti i valori sono espressi in €/mq					VALORI MEDI RICONC.		1484	1702	1593
<b>VALORE UNITARIO STIMATO 1600 €/mq</b>									

**COSTO DELLA TRASFORMAZIONE (C =ΣK + Ip + PI)**

E' il costo ordinario occorrente per la trasformazione dell'area ed è composto da

Sommatoria dei costi delle opere edili (ΣK) comprendente:

K1 - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna;

K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo);

K3 - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- Ip interessi passivi sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse;

- PI profitto del promotore.

Nel particolare si analizzano le singole categorie di spesa:

K1 - costo tecnico di costruzione

Facilmente ricavabile da prezziari tipologici, dall'esperienza professionale e da imprese operanti in zona la cui media risulta pari a 820 €/mq

K2 - oneri professionali che possono incidere sino al 10% del K1

K3 - contributi da versare al ritiro della concessione e costo di costruzione legge n. 10/77, oneri di urbanizzazione primaria a scomputo, oneri riferiti all'urbanizzazione secondaria e al costo di costruzione

Lp - interessi passivi: Si ipotizza che il tasso di interesse venga assunto nella misura del 7%, compresi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fidejussorie.

PI - Profitto di un ordinario imprenditore: Ordinariamente l'imprenditore puro si riconosce un profitto al lordo di imposte ed oneri di gestione che si attesta nella misura del 10% del più probabile valore di mercato del bene trasformato.

	DESCRIZIONE	UNITARIO	TOTALE
SL	Superficie del lotto (parte edificabile)	6800 mq	
If	Indice di utilizzazione fondiaria	0,5 mq/mq	
Vmax	Volumetria edificabile massima		
SLP	Superficie Lorda di Pavimento realizzabile	3400 mq	
Vm	Valore di mercato del bene trasformato	1600 €/mq	5.440.000 €
K1	Costo trasformazione	1100 €/mq	
K2	Oneri professionali 10% del K1	110 €/mq	
K3	Oneri urb. primaria e secondaria	30 €/mq	
	Oneri costo di costruzione 5%	55 €/mq	
ΣK	SOMMATORIA COSTI k1+k2+k3	1295 €/mq	
Ip	Oneri finanziari	10 €/mq	
Pi	Profitto imprenditore 10% del Vm	140 €/mq	
C	Costo di Produzione	1445 €/mq	4.913.000 €
V%	Incidenza dell'area sul valore totale	33 %	
Vtot	VALORE DEL LOTTO EDIFICABILE		527.000 €
	valore di mercato attualizzato V tot x 1/qn	1/qn = 0,889	
<b>VALORE DEL LOTTO EDIFICABILE ATTUALIZZATO</b>			<b>468.503 €</b>

Valore unitario sulla base del metodo analitico arrotondato pari ad 70 euro/mq (468.500 euro / 6.800 mc) per la parte residenziale.

**Stima sintetica del tipo comparativo – parte edificabile**

Il sottoscritto è giunto alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni adottando il Metodo del Confronto di Mercato MCA per la presenza di

dati relativi a compravendite di beni simili a quelli oggetto della valutazione in un intorno geografico e temporale significativo. La conoscenza del mercato si concretizza tramite la raccolta di informazioni "accreditate o indirette" con i dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate e con l'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dalla Camera di Commercio di Brescia con la pubblicazione della Borsa Immobiliare e fonti "fiduciarie" mediante contatti con operatori del mercato immobiliare, le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, di offerta, nonché eventuali valori di stima, sulla base di quanto previsto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa e dalle Linee Guida dell'ABI. In considerazione delle caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni (infrastrutture e servizi pubblici), condizioni climatiche e di salubrità, ed intrinseche:

orientamento, configurazione plano-altimetrico e geologia del terreno, superficie, geometria e consistenza complessiva, presenza di vincoli urbanistici, le peculiarità dei terreni oggetto di stima saranno applicati coefficienti correttivi al prezzo di mercato, al fine di ottenere il presumibile valore di mercato dei terreni.

Si assume e si conferma pertanto il valore minimo per area urbanizzata pari a 70 euro/mq

#### **Considerazioni e determinazione del prezzo unitario**

Atteso che utilizzando le sopra esposte metodologie di valutazione si perviene a due valori unitari coincidenti delle aree di cui trattasi, si ritiene corretto definire tale valore di mercato quale valore unitario utilizzato per la stima complessiva pari a 70 euro/mq.

I valori così ottenuti devono essere adeguati al caso specifico in quanto l'ottenimento dei permessi e gli oneri di urbanizzazione potrebbero incidere in maniera significativa sulla valutazione. Si ritiene pertanto opportuno applicare un coefficiente riduttivo del 10% al valore medio sopra esposto ottenendo il più probabile valore di stima unitario arrotondato pari a 63 euro/mq



**VALORE COMMERCIALE COMPLESSIVO**

Per quanto in premessa oltre alla parte edificabile sono presenti superfici a destinazione parchi territoriali e parte modesta in zona SP4 il cui più probabile valore unitario potrebbe risultare pari a 5 euro/mq.

	superficie	euro/mq	Totale
Superficie catastale totale	23.694		
Superficie edificabile	6.800		
Valore lotto edificabile arrotondato	6.800	63	428.400
Valore area detratta sup. edificabile	16.894	5	84.470
<b>totale generale</b>			<b>512.870</b>

Per quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato della piena proprietà risulta pari a:

**VALUTAZIONE NEL CASO DI LIBERO MERCATO**  
arrotondata pari ad euro **512.000** (cinquecentododicimila/00)

Le valutazioni, sono parametrizzate alle superfici catastali e che potranno subire modifiche in fase di rilievo effettivo dell'area, sono da considerarsi a corpo

Nel caso di forte determinazione a cedere i beni in tempi brevi con un limitato periodo di esposizione sul mercato si determinerebbe una sovrappressione d'offerta con conseguente probabile abbassamento del valore di mercato, desunto da prezzi e quotazioni espressi su mercati stabili ed efficienti. In considerazione delle caratteristiche del bene è possibile con buona approssimazione ritenere che il valore di vendita "forzata" possa essere costituito dal valore indicato con una riduzione percentuale del 10 %, pertanto il più probabile valore a base d'asta potrebbe essere il seguente:

**VALUTAZIONE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA**  
arrotondata pari ad euro **460.000** (quattrocentosessantamila/00)

Brescia 19/07/2023

marco arch. sbalzer



Firmato Da: Erika Gentili Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 169906f - Firmato Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 1

**Lotto 2 Magazzino ed area urbana via Cadeo**

**Darfo Boario Terme (BS)**



Immagine tratta da google maps

**IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRESIVA DEI CONFINI E DATI CATASTALI**

Unità immobiliari site nel Comune di Darfo Boario Terme in via Cadeo attualmente censite al Catasto fabbricati come segue:

Piano	Foglio	Mappali	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita
seminterrato	ERB/9	2180	11	C/2	359 mq	667,47
P.T	ERB/9	2180	45	F/1	-	-

**proprietà dei mappali e provenienza:**

Gli immobili sopra identificati risultano di proprietà della società

Firmato Da: Erika Gentili Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 169906f - Firmato Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 1



**Confini:**

Magazzino seminterrato: da nord e ad est in senso orario terrapieno, a sud dello stesso foglio sub.12 corpo scala comune al sub.1 sub.34, sub.10, sub.502 ad ovest sub.1 e sub.31;

Area urbana: da nord in senso orario dello stesso mappale affaccio sul sub.11 ad est dello stesso foglio mapp.li 10302, 10540, 2181, a sud mapp. 3152 ad ovest dello stesso mappale sub.44 e sub.1

**SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI**

I beni del presente lotto sono costituiti da un magazzino al piano seminterrato e da un'area urbana per il parcheggio di autovetture al piano rialzato inseriti in un contesto condominiale denominato "Il Girasole".

Gli immobili si trovano in zona centrale prevalentemente residenziale in continuità con il centro del Paese, ottimamente servita dai collegamenti viari e con discreta dotazione di parcheggi pubblici nelle vicinanze.

Il magazzino è accessibile direttamente dalla via Cadeo tramite una comoda rampa carrabile e l'accesso avviene tramite un portone in ferro a 2 battenti. Il locale possiede un'altezza interna di 2,50 m. è di pianta irregolare e riceve luce da alcune grate posizionate sul camminamento di parte comune. Le finiture sono costituite da un pavimento in battuto di cemento e pareti in blocchi di cls a vista e setti in cemento armato, il solaio formato da lastre in cemento prefabbricate. L'impianto elettrico è presente ma non è stato possibile verificarne il funzionamento.

L'area urbana è posizionata sulla copertura del magazzino ed è facilmente raggiungibile dalla via pubblica tramite un breve percorso pedonale da un accesso carraio impegnando una rampa dotata di sbarra a movimento telecomandato. La pavimentazione è costituita da massetti autobloccanti e i confini sono delimitati da muretto con ringhiera zincata. L'area possiede una forma ad "L" con ampi spazi di manovra che consentono il parcheggio di diverse autovetture.

Firmato Da: Erika Gentili Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 169906f - Firmato Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 1



## STATO DI POSSESSO DEI BENI

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano liberi, si segnala la presenza di materiale in deposito.

## VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE, DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ, DESTINAZIONE URBANISTICA

A seguito di formale richiesta di accesso agli atti, in data 19/06/2023, il Responsabile dell'area tecnica ha sottoposto alla consultazione le seguenti pratiche edilizie:

- **Autorizzazione edilizia in sanatoria n.10023** "costruzione muro di recinzione" presentata in data 27/10/1993 al prot. n°14209 e **rilasciata in data 24/11/1993**;
- **Concessione edilizia con contributo** domanda presentata in data 06/08/1987 e **rilasciata in data 18/07/1990 reg. costruzioni n.7930** prot.10251/87;
- **Concessione edilizia con contributo** domanda presentata in data 12/02/1993 e **rilasciata in data 10/06/1994 reg. costruzioni n.9764** prot.1961 "Costruzione di un complesso edilizio in variante alla c.e n.7930;
- **Concessione in variante n.457** presentata in data 18/12/1995 e **rilasciata in data 18/04/1996** prot.18342 "varianti in corso d'opera";
- **Concessione in variante n.212** presentata in data 06/06/1966 e **rilasciata in data 15/07/1996** prot.8485 "cambio di destinazione d'uso del piano primo, secondo, terzo, quarto da alberghiero a residenziale";
- **Concessione in variante n.388** presentata in data 07/11/1996 e **rilasciata in data 16/12/1996** prot.16317 "cambio di destinazione d'uso del piano primo senza opere edili";

## DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ

Nelle pratiche edilizie consultate durante l'accesso agli atti è stato possibile reperire:

- Richiesta del certificato di abitabilità richiesto in data 25/02/1997 al prot.2499 e **rilasciato con il n.1705 in data 25/03/1997**;



### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il complesso è inserito nella zona omogenea del PGT "B5 Zona residenziale di completamento" soggetta all'art.57 delle norme tecniche di attuazione.

Vista la tipologia edilizia dell'immobile e le relative aree pertinenziali, la predetta destinazione urbanistica non determina possibili incrementi percentuali nella valutazione estimativa.

### **DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA**

In riferimento alla documentazione consultata alle indagini e al sopralluogo effettuato si esprime la **REGOLARITÀ** urbanistica degli immobili.

### **DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE**

Per quanto rilevato durante il sopralluogo si esprime la **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale degli immobili. Le schede sono sostanzialmente sovrapponibili alla situazione attuale.

### **ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Dalla documentazione consultata e sottoposta alla consultazione non si sono rilevate formalità che resteranno a carico dell'acquirente, è stata rilevato l'atto d'obbligo unilaterale al rep.3766 registrato a Breno il 27/03/1992 al n.573, trascritto a Breno il 07/04/1992 n.623 rep. 1829/1542, che risulta integralmente assolto.

Non si sono rilevate altre formalità o vincoli che resteranno a carico dell'acquirente se non quelli derivanti dalla natura condominiale dei beni e il rispetto del regolamento condominiale notaio Cemmi in data 08/11/1996 n.ri 62531/7610 trascritto il 22/11/1996 ai n.ri 6363/5377 e 6364/5378.

### **SPESE CONDOMINIALI**

Da una richiesta effettuata all'amministratore condominiale alla data del 07/07/2023 la situazione delle spese condominiali relative ai subalterni oggetto



della presente perizia risulta la seguente:

- importo gestione a preventivo per il periodo 01/01/2023 al 31/12/2023 pari ad euro 501,11;
- rate scadute insolute alla data del 30/06/2023 pari ad euro 476,64.

**L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Dalle ispezioni eseguite in data 19/07/2023 risultano la seguenti formalità a carico degli immobili:

**L'ispezione per l'immobile al foglio 9 mapp..1280 sub.45 è risultata negativa**

**CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene è stato adottato il metodo del confronto di mercato per la presenza di dati relativi a compravendite di beni simili. Il metodo di stima adottato consiste in un metodo di confronto con stima diretta comparativa del prezzo di mercato considerata la dinamica del mercato nel quale l'immobile è inserito. La conoscenza del mercato si concretizza tramite la raccolta di informazioni "accreditate o indirette" con i dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate con l'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dal listino dei prezzi degli immobili di Brescia e fonti "fiduciarie" mediante contatti con operatori del mercato



immobiliare, le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita e di offerta. I dati di mercato così ottenuti costituiscono il punto di riferimento iniziale della stima, che saranno adeguati in funzione di particolari caratteristiche dell'immobile e della valutazione in oggetto.

Le considerazioni di carattere tecnico prendono a riferimento principalmente i seguenti elementi di confronto: ubicazione, qualità (conservazione e vetustà), taglio (mq), e tipologia. Da sottolineare che il valore OMI è generalizzato sulla zona e non considera il grado di vetustà dell'immobile. La consistenza viene definita come dimensione in metri quadrati di superficie commerciale riportati nella tabella seguente e ricavati sulla base dei rilievi effettuati in sede di sopralluogo e sulla base delle piante catastali e di progetto.

Fonte	Zona	Stato	Valore Min	Valore Max	Valore Medio	Coeff. Riconc.	Valore Min	Valore Max	Valore Medio Riconciliato
Ag. Entrate OMI 2022		NORMALE	820	1100	960	0,00	820	1.100	960
Listino Brescia 2022		NORMALE	780	1060	920	0,00	780	1.060	920
Fonti fiduciarie		COMPARABILI	900	1100	1.000	-0,10	810	990	955
n.b. Tutti i valori sono espressi in €/mq						VALORI MEDI RICONC.	803	1087	945
<b>VALORE UNITARIO STIMATO 1.000 €/mq</b>									

La misurazione della SLP relativa al magazzino viene determinata con una riduzione al 30% ottenendo il più probabile valore unitario: 1.000 euro/mq x 0.3 = **300 euro/mq**;

La misurazione della SLP relativa all'area urbana destinata al parcheggio viene determinata con una riduzione al 25% ottenendo il più probabile valore unitario 1.000 euro/mq x 0.25 = **250 euro/mq**.

La consistenza è definita come dimensione in metri quadrati di superficie commerciale. Le superfici utilizzate per il calcolo delle superfici commerciali riportate nelle tabelle sottostanti, sono state ricavate sulla base dei rilievi effettuati in sede di sopralluogo e sulla base delle piante catastali e di progetto:

Lotto 2 Darfo BT (BS)		magazzino ed area urbana			
Calcolo mq commerciali e valore commerciale					
	mq	coeff.	€/mq	TOTALE	
Magazzino	359	0.30	1.000	107.700	
Posto auto scoperto	71	0.25	1.000	17.750	
				<b>TOTALE 125.450</b>	

La valutazione pur essendo rapportata alle misure è comunque da intendersi "a corpo"



**ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA**

Considerazioni per revisione del valore a base d'asta del bene

Nelle "Linee Guida per la Valutazione degli Immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" elaborate dall'ABI si definisce valore di vendita forzata "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". La vendita forzata implica quindi un prezzo inferiore a quello di mercato e che riflette le particolari condizioni del venditore, il periodo di esposizione del bene sul mercato e deve essere ricavato da specifiche assunzioni che tengano in considerazione tutti i fattori intrinseci ed estrinseci della condizione di vendita. In un caso di procedura fallimentare, per trovare il valore di vendita forzata di un bene, bisogna tenere in considerazione tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura. Esaminate le offerte attuali sul mercato e i dati dei principali borsini immobiliari e confrontate con le offerte con beni simili in vendita sulle Aste Giudiziarie, si è riscontrato, che queste ultime presentano un deprezzamento che si attesta attorno al 8/10%. Pertanto si ritiene che il valore da attribuire in condizioni di vendita forzata a questo lotto, sia il più probabile valore di mercato deprezzato del 10%.

**VALORE COMMERCIALE COMPLESSIVO**

Per quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato della PIENA PROPRIETA' risulta pari a:

**VALUTAZIONE NEL CASO DI LIBERO MERCATO**  
arrotondata pari ad euro 125.000 (centoventicinquemila/00)

**VALUTAZIONE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA**  
arrotondata pari ad euro 112.000 (centododicimila/00)

La valutazione comprende la quota proporzionale sulle parti comuni dei Beni Comuni non censibili

Brescia 19/07/2023

mario arch. sbalzer



Firmato Da: Erika Gentili Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 169906f - Firmato Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 1

**Lotto 3 Cantine ed autorimessa via De Gasperi**

**Darfo Boario Terme (BS)**



Immagine tratta da google maps

**IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRESIVA DEI CONFINI E DATI CATASTALI**

Unità immobiliari site nel Comune di Darfo Boario Terme in via De Gasperi attualmente censite al Catasto fabbricati come segue:

Piano	Foglio	Mappali	Subalterno	Categoria	consistenza	consistenza	rendita
Int.	ERB/11	2925	31	C/6	1/1	16 mq	47,93
Int.	ERB/11	2925	33	C/2	1/1	3 mq	7,9
Int.	ERB/11	2925	36	C/2	1/1	3 mq	7,9

**proprietà dei mappali e provenienza:**

Gli immobili originari sopra identificati risultano di proprietà della società

**Confini:**

sub.31: da nord e ad est e a sud terrapieno ad ovest dello stesso mappale  
sub. Comune 39;



sub.33: da nord in senso orario terrapieno ad est dello stesso mappale sub. 34 a sud corsello comune sub.37 ad ovest sub.22;

sub.36: da nord dello stesso mappale sub.24, ad est vano scala sub. 38 a sud ed ovest corsello comune sub.37.

#### **SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI**

Gli immobili si trovano in zona centrale prevalentemente residenziale in continuità con il centro del Paese, ottimamente servita dai collegamenti viari e con discreta dotazione di parcheggi pubblici nelle vicinanze.

I beni del presente lotto sono costituiti da 2 cantine ed un posto auto scoperto, raggiungibili dal vano scala comune o direttamente dalla rampa di accesso carrabile.

Cantine: Si trovano al piano interrato al di sotto della proiezione del fabbricato affacciate al corsello condominiale aperto sull'esterno, chiuse da una porta in lamiera zincata;

Autorimessa: si tratta di uno spazio aperto di fronte alla rampa di accesso carrabile delimitato al piano interrato da muri di sostegno in cemento armato.

#### **STATO DI POSSESSO DEI BENI**

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano liberi, il subalterno 33 conteneva materiale vario.

#### **VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE, DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ, DESTINAZIONE URBANISTICA**

A seguito di formale richiesta di accesso agli atti, in data 19/06/2023, il Responsabile dell'area tecnica ha sottoposto alla consultazione le seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione edilizia con contributo n.283/00 del 08/08/2001** prot. n.14219 domanda presentata in data 04/09/2000;
- Provvedimento di autorizzazione paesistica n.283/A/02 del 31/05/2001;



- **Variante alla Concessione edilizia n.283** del 08/08/2001 **DIA n.206/02** prot. 12817 del 11/06/2022 "per ampliamento superficie accessoria nel sottotetto";

- Provvedimento di autorizzazione paesistica n.206/A/02 del 17/09/2002 pratica n.206/02 prot.12817;

- **Variante alla Concessione edilizia n.283** del 08/08/2001 **DIA n.358/02** prot. 22956 del 21/10/2002 "per modifiche al distributivo interno del piano terra e cambio di destinazione d'uso da residenziale a terziario";

- **Variante alla Concessione edilizia n.283** del 08/08/2001 a alla **DIA N.413/2002** prot. 26903 del 04/12/2002 "modifica al distributivo interno dei piani residenziali ed utilizzo residenziale del sottotetto";

- Provvedimento di autorizzazione paesistica n.413/A/02 del 08/01/2003 pratica n.413/02 prot.26904;

#### DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ

Nelle pratiche edilizie consultate durante l'accesso agli atti è stato possibile reperire:

- Richiesta del certificato di abitabilità richiesto in data 30/04/2003 al prot.13913 e **rilasciato al n.2073 in data 19/06/2003;**

#### DESTINAZIONE URBANISTICA

Il complesso è inserito nella zona omogenea del PGT "B5 Zona residenziale di completamento" soggetta all'art.57 delle norme tecniche di attuazione.

Vista la tipologia edilizia dell'immobile e le relative aree pertinenziali, la predetta destinazione urbanistica non determina possibili incrementi percentuali nella valutazione estimativa.

#### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

**Sub.33 e 36:** in riferimento alla documentazione consultata alle indagini e al sopralluogo effettuato si esprime la REGOLARITÀ urbanistica degli immobili.

**Sub.31:** in riferimento alla documentazione consultata alle indagini e al sopralluogo effettuato si esprime la NON REGOLARITÀ urbanistica



dell'immobile. La documentazione progettuale consultata rappresenta una autorimessa con copertura, identificata con il n°18, delimitata da una parete e da una apertura di 2.70 x 2.40. Durante il sopralluogo si è potuto constatare che l'autorimessa in realtà non è stata realizzata e in loco si trova uno spazio aperto a cielo aperto. La situazione è regolarizzabile tramite la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria e paesaggistica a firma di un tecnico abilitato il cui più probabile costo comprensivo degli oneri comunali ed accessori potrebbe ammontare ad euro 5.500.

#### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

**Sub.33 e 36:** Per quanto rilevato durante il sopralluogo si esprime la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale degli immobili. Le schede sono sostanzialmente sovrapponibili alla situazione attuale.

**Sub.31:** Per quanto rilevato durante il sopralluogo si esprime la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale degli immobili. La scheda rappresenta una autorimessa che nei fatti non è stata realizzata.

La situazione è regolarizzabile tramite la presentazione di una pratica catastale a firma di un tecnico abilitato il cui più probabile costo comprensivo degli oneri da anticipare potrebbe ammontare ad euro 500.

#### ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalla documentazione consultata e sottoposta alla consultazione non si sono rilevate formalità che resteranno a carico dell'acquirente se non quelli derivanti dalla natura condominiale dei beni e il rispetto del regolamento condominiale.

#### SPESE CONDOMINIALI

Da una richiesta effettuata all'amministratore condominiale alla data del 07/03/2023 la situazione delle spese condominiali risulta la seguente:

**sub.31:** a debito per la gestione 2021/22 di euro 1.162,46 e per il preventivo 2022/23 a debito per euro 56,44;



**sub.33:** a debito per la gestione 2021/22 di euro 107,81 e per il preventivo 2022/23 a debito per euro 10,55;

**sub.36:** a debito per la gestione 2021/22 di euro 73,33 e per il preventivo 2022/23 a debito per euro 7,93;

**L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Dalle ispezioni eseguite in data 19/07/2023 22/10/2021 NON risultano formalità a carico degli immobili.

**CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene è stato adottato il metodo del confronto di mercato per la presenza di dati relativi a compravendite di beni simili. Il metodo di stima adottato consiste in un metodo di confronto con stima diretta comparativa del prezzo di mercato considerata la dinamica del mercato nel quale l'immobile è inserito. La conoscenza del mercato si concretizza tramite la raccolta di informazioni "accreditate o indirette" con i dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate con l'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dal listino dei prezzi degli immobili di Brescia e fonti "fiduciarie" mediante contatti con operatori del mercato immobiliare, le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita e di offerta. I dati di mercato così ottenuti costituiscono il punto di riferimento iniziale della stima, che saranno adeguati in funzione di particolari caratteristiche dell'immobile e della valutazione in oggetto.

Le considerazioni di carattere tecnico prendono a riferimento principalmente i seguenti elementi di confronto: ubicazione, qualità (conservazione e vetustà), taglio (mq), e tipologia. Da sottolineare che il valore OMI è generalizzato sulla zona e non considera il grado di vetustà dell'immobile. La consistenza viene definita come

Firmato Da: Erika Gentili Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 169906f - Firmato Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 1



dimensione in metri quadrati di superficie commerciale riportati nella tabella seguente e ricavati sulla base dei rilievi effettuati in sede di sopralluogo e sulla base delle piante catastali e di progetto.

FONTE	ZONA	STATO	VALORE MIN	VALORE MAX	VALORE MEDIO	COEFF. RICONC.	VALORE MIN	VALORE MAX	VALORE MEDIO RICONCILIATO	
Ag. Entrate OMI 2022		NORMALE	820	1100	960	0,15	943	1.265	1.104	
Listino Brescia 2022		NORMALE	780	1060	920	0,15	897	1.219	1.058	
Fonti fiduciarie		COMPARABILI	900	1100	1.000	0,1	990	1.210	1.100	
n.b. Tutti i valori sono espressi in €/mq							VALORI MEDI RICONC.	943	1195	1087
<b>VALORE UNITARIO STIMATO 1.100 €/mq</b>										

La misurazione della SLP relativa alle cantine viene determinata con una riduzione al 25% ottenendo il più probabile valore unitario: 1.100 euro/mq x 0.30= **330 euro/mq**;

La misurazione della SLP relativa all'area urbana destinata al parcheggio viene determinata con una riduzione al 25% ottenendo il più probabile valore unitario 1.100 euro/mq x 0.25 = **275 euro/mq**.

La consistenza è definita come dimensione in metri quadrati di superficie commerciale. Le superfici utilizzate per il calcolo delle superfici commerciali riportate nelle tabelle sottostanti, sono state ricavate sulla base dei rilievi effettuati in sede di sopralluogo e sulla base delle piante catastali e di progetto:

Lotto 3 Darfo BT (BS)		cantine ed autorimessa		
Calcolo mq commerciali e valore commerciale				
	mq	coeff.	€/mq	TOTALE
Cantina sub.33	7,90	0,30	1100	2.607,00
Cantina sub.36	7,90	0,30	1100	2.607,00
Posto auto scoperto sub. 31	16,00	0,25	1100	4.400,00
<b>TOTALE</b>				<b>9.614,00</b>

La valutazione pur essendo rapportata alle misure è comunque da intendersi "a corpo".

### ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Considerazioni per revisione del valore a base d'asta del bene

Nelle "Linee Guida per la Valutazione degli Immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" elaborate dall'ABI si definisce valore di vendita forzata "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". La vendita forzata implica quindi un prezzo inferiore a quello di mercato e



che riflette le particolari condizioni del venditore, il periodo di esposizione del bene sul mercato e deve essere ricavato da specifiche assunzioni che tengano in considerazione tutti i fattori intrinseci ed estrinseci della condizione di vendita. In un caso di procedura fallimentare, per trovare il valore di vendita forzata di un bene, bisogna tenere in considerazione tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura. Esaminate le offerte attuali sul mercato e i dati dei principali borsini immobiliari e confrontate con le offerte con beni simili in vendita sulle Aste Giudiziarie, si è riscontrato, che queste ultime presentano un deprezzamento che si attesta attorno al 10%. Pertanto si ritiene che il valore da attribuire in condizioni di vendita forzata a questo lotto, sia il più probabile valore di mercato deprezzato del 10%.

### VALORE COMMERCIALE

Per quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato della PIENA PROPRIETA' risulta pari a:

VALUTAZIONE NEL CASO DI LIBERO MERCATO	
<b>Cantina identificata al sub. 33</b>	arrotondata pari ad <b>euro 2.600</b> (duemilaseicento)
<b>Cantina identificata al sub. 36</b>	arrotondata pari ad <b>euro 2.600</b> (duemilaseicento)
<b>Posto auto identificato al sub.31</b>	arrotondata pari ad <b>euro 4.400</b> (quattromilaquattrocento)
<b>N.B. Bene non conforme</b> previste spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale	

VALUTAZIONE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA	
<b>Cantina identificata al sub. 33</b>	arrotondata pari ad <b>euro 2.340</b> (duemilatrecentoquaranta)
<b>Cantina identificata al sub. 36</b>	arrotondata pari ad <b>euro 2.340</b> (duemilatrecentoquaranta)
<b>Posto auto identificato al sub.31</b>	arrotondata pari ad <b>euro 3.900</b> (tremilanovecento)
<b>N.B. Bene non conforme</b> previste spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale	

La valutazione comprende la quota proporzionale sulle parti comuni dei Beni Comuni non censibili

\* \* \* \* \*

Brescia 19/07/2023

mario arch. sbalzer



Firmato Da: Erika Gentili Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 169906f - Firmato Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 1

**Lotto 4 Negozio con cantina in via Mandalossa**

**Pisogne (BS)**



**IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRESIVA DEI CONFINI E DATI CATASTALI**

Unità immobiliare sita nel Comune di Pisogne in via Mandalossa attualmente censita al Catasto fabbricati come segue:

Piano	FG	Mappali	sub.	Cat.	Prop.	vani/mq	rendita
PT-INT.	PIS/34	5236	19	C/1	1/1	294 mq	3.461,91

**proprietà dei mappali e provenienza:**

L'immobile sopra identificato risulta di proprietà della società

Firmato Da: Erika Gentili Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 169906f - Firmato Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 1



**Confini:**

Negozi al piano terra: da nord cunicolo di areazione ad est dello stesso mappale sub.221 a sud sub.2 e vano scala comune sub.3 ad ovest marciapiede comune sub.224:

Archivio cantina piano interrato: da nord in senso orario dello stesso mappale 173 ad est terrapieno, a sud sub.177, ad ovest sub.177, 176,175,174.

**SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI**

Il bene è costituito da un negozio al piano terra con cantina al piano interrato inserito in un contesto a corte caratterizzato da attività commerciali al piano terra e residenza ai piani superiori. Il complesso si trova a sud del paese non lontano dalla costa del lago d'iseo e inserito in zona prevalentemente residenziale. Ottima la dotazione di parcheggi pubblici e i collegamenti viari. Il negozio prospetta sul portico comune con ampie vetrate e all'interno è costituito da una superficie di vendita con la presenza strutturale di pilastri e con diverse finestre a bocca di lupo sulle pareti confinanti con l'esterno. Al piano inferiore si trova una cantina-archivio raggiungibile da un vano scala nel quale non è stata realizzata la scala. Al piano terra due porte collegano il negozio ai servizi igienici separati. Sono presenti i pavimenti e rivestimenti in ceramica, le porte interne e parte dei sanitari, mentre l'impiantistica elettrica e idrosanitaria è realizzata sottotraccia risulta incompleta da verificare e completare.

**STATO DI POSSESSO DEI BENI**

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano liberi

**VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE, DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ, DESTINAZIONE URBANISTICA**

A seguito di formale richiesta di accesso agli atti, in data 19/06/2023, il Responsabile dell'area tecnica ha sottoposto alla consultazione le seguenti

Firmato Da: Erika Gentili Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 169906f - Firmato Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 1



pratiche edilizie:

- **Concessione gratuita opere di urbanizzazione n.2024** presentata in data 03/03/1995 e **rilasciata in data 05/09/1996 reg. costruzioni n.1983** prot.4130;
- **Concessione edilizia con contributo “nuovo complesso commerciale residenziale” 2039** presentata in data 03/03/1995 e **rilasciata in data 18/10/1996 reg. costruzioni n.4131** prot.1987;
- **Concessione edilizia con contributo** in variante “formazione autorimesse interrato” 2039/bis/97 domanda presentata in data 20/05/1997 e **rilasciata in data 23/06/1997 reg. costruzioni n.4131** prot. 4146;
- **Concessione gratuita opere edilizie in variante n.2272** presentata in data 28/04/1999 e **rilasciata in data 01/07/1999 reg. costruzioni n.4131** prot.4508;

#### DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ

Nelle pratiche edilizie consultate durante l'accesso agli atti è stato possibile reperire:

- Richiesta del certificato di abitabilità in data 31/03/2000 e **rilasciato con il n.4131/95 in data 28/02/2001**;

#### DESTINAZIONE URBANISTICA

Il complesso è inserito nella zona omogenea del PGT “R1- Ambiti residenziali strutturati” soggetta all'art.30 delle norme tecniche di attuazione.

Vista la tipologia edilizia dell'immobile e le relative aree pertinenziali, la predetta destinazione urbanistica non determina possibili incrementi percentuali nella valutazione estimativa.

#### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

In riferimento alla documentazione consultata e messa a disposizione, alle indagini e al sopralluogo effettuato si esprime la **NON REGOLARITÀ** urbanistica dell'immobile per i seguenti motivi:

piano terra:



- non sono state rappresentate le aperture sulla parete a nord verso un cavedio laterale;
  - la parete ad est presenta 2 aperture in luogo di tre;
  - la scala che collega il piano terra al piano interrato non è stata realizzata.
- piano interrato:
- è presente una porta che collega la cantina ad una autorimessa di altra proprietà;
  - la bocca di lupo rappresentata non è stata realizzata.

La situazione è sanabile tramite la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria presentata da un tecnico abilitato il cui più probabile costo comprensivo degli oneri comunali potrebbe ammontare ad euro 8.000.

#### **DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE**

Per quanto rilevato durante il sopralluogo si esprime la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per i seguenti motivi:

- piano terra non sono state rappresentate le aperture a nord verso un cavedio laterale, sulla parete ad est sono rappresentate 3 finestre in luogo di 2 e non sono rappresentati i pilastri interni;
  - piano interrato è rappresentata una bocca di lupo che non è stata realizzata.
- La situazione è regolarizzabile tramite la presentazione di una pratica catastale a firma di un tecnico abilitato il cui più probabile costo comprensivo degli oneri da anticipare potrebbe ammontare ad euro 800.

#### **ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Dalla documentazione consultata e sottoposta alla consultazione non si sono evidenziate formalità che resteranno a carico dell'acquirente, è stata rilevata la convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Pisogne in data 27/01/1993 notaio E.Conti in Brescia rep.46313/13513 trascritta a Breno in data 11/02/1993 ai n.ri 884/780 che tra l'altro stabilisce i lastrici solari come parti comuni condominiali gravati da servitù di uso pubblico, la cessione



gratuita di aree al Comune di Pisogne e la cabina elettrica di proprietà condominiale e gravata di servitù a favore dell'ENEL.

Non si sono rilevate altre formalità o vincoli che resteranno a carico dell'acquirente se non quelli derivanti dalla natura condominiale dei beni e il rispetto del regolamento condominiale.

Gli immobili sono inoltre gravati da vincoli urbanistici rilevati nella documentazione del PRG.

Il regolamento condominiale è stato istituito con scrittura privata notaio A.Staffieri in Pisogne in data 30/07/1999 ai n.ri 111618/20226.

#### **SPESE CONDOMINIALI**

Da una richiesta effettuata all'amministratore condominiale alla data del 07/07/2023 la situazione delle spese condominiali risulta la seguente:

- Gestione Condominiale dal 01/01/22 al 31/12/22 saldo passivo 318,08 euro;
- Preventivo gestione 2023 pari ad euro 1.209,82.

#### **L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Dalle ispezioni eseguite in data 19/07/2023 NON risultano formalità a carico dell'immobile.

#### **CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene è stato adottato il metodo del confronto di mercato per la presenza di dati relativi a compravendite di beni simili. Il metodo di stima adottato consiste in un metodo di confronto con stima diretta comparativa del prezzo di mercato considerata la dinamica del mercato nel

Firmato Da: Erika Gentili Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 169906f - Firmato Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 1



quale l'immobile è inserito. La conoscenza del mercato si concretizza tramite la raccolta di informazioni "accreditate o indirette" con i dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate con l'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dal listino dei prezzi degli immobili di Brescia e fonti "fiduciarie" mediante contatti con operatori del mercato immobiliare, le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita e di offerta. I dati di mercato così ottenuti costituiscono il punto di riferimento iniziale della stima, che saranno adeguati in funzione di particolari caratteristiche dell'immobile e della valutazione in oggetto. Le considerazioni di carattere tecnico prendono a riferimento principalmente i seguenti elementi di confronto: ubicazione, qualità (conservazione e vetustà), taglio (mq), e tipologia. Da sottolineare che il valore OMI è generalizzato sulla zona e non considera il grado di vetustà dell'immobile.

Fonte	Zona	Stato	Valore Min	Valore Max	Valore Medio	Coeff. Riconc.	Valore Min	Valore Max	Valore Medio Riconciliato
Ag. Entrate OMI 2022		NORMALE	980	1200	960	0,00	820	1.100	960
Listino Brescia 2022		NORMALE	995	1330	920	0,00	780	1.060	920
Fonti fiduciarie		COMPARABILI	900	1200	1.000	-0,10	810	1.100	955
n.b. Tutti i valori sono espressi in €/mq					VALORI MEDI RICONC.		803	1087	945
<b>VALORE UNITARIO STIMATO 1.000 €/mq</b>									

La consistenza è definita come dimensione in metri quadrati di superficie commerciale. Le superfici utilizzate per il calcolo delle superfici commerciali riportate nelle tabelle sottostanti, sono state ricavate sulla base dei rilievi effettuati in sede di sopralluogo e sulla base delle piante catastali e di progetto:

Lotto 4 Pisogne		negozio e cantina		
Calcolo mq commerciali e valore commerciale				
	mq	coeff.	€/mq	TOTALE
Negozio e cantina	294	1.00	650	191.100
TOTALE				191.100

La valutazione pur essendo rapportata alle misure è comunque da intendersi "a corpo"

Firmato Da: Erika Gentili Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 169906f - Firmato Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 1



**ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA**

Considerazioni per revisione del valore a base d'asta del bene

Nelle "Linee Guida per la Valutazione degli Immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" elaborate dall'ABI si definisce valore di vendita forzata "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". La vendita forzata implica quindi un prezzo inferiore a quello di mercato e che riflette le particolari condizioni del venditore, il periodo di esposizione del bene sul mercato e deve essere ricavato da specifiche assunzioni che tengano in considerazione tutti i fattori intrinseci ed estrinseci della condizione di vendita. In un caso di procedura fallimentare, per trovare il valore di vendita forzata di un bene, bisogna tenere in considerazione tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura. Esaminate le offerte attuali sul mercato e i dati dei principali borsini immobiliari e confrontate con le offerte con beni simili in vendita sulle Aste Giudiziarie, si è riscontrato, che queste ultime presentano un deprezzamento che si attesta attorno al 10%. Pertanto si ritiene che il valore da attribuire in condizioni di vendita forzata a questo lotto, sia il più probabile valore di mercato deprezzato del 10%.

**VALORE COMMERCIALE COMPLESSIVO**

Per quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato della PIENA PROPRIETA' risulta pari a 190.000 ai quali vanno detratte le spese relative alla regolarizzazione urbanistica e catastale quantificate in euro 8.800, ottenendo:

**VALUTAZIONE NEL CASO DI LIBERO MERCATO**  
arrotondata pari ad euro **180.000** (centottantamila/00)

**VALUTAZIONE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA**  
arrotondata pari ad euro **162.000** (centosessantaduemila/00)

La valutazione comprende la quota proporzionale sulle parti comuni dei Beni Comuni non censibili

\* \* \* \* \*

Brescia 19/07/2023



marco arch. sbalzer

Firmato Da: Erika Gentili Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 169906f - Firmato Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 1



ASTE GIUDIZIARIE® ALLEGATI:

ASTE GIUDIZIARIE®

**LOTTO 1**

- Estratto mappa;
- Certificato di Destinazione Urbanistica
- Estratti dal PGT e Norme Tecniche
- Fotografie

**LOTTO 2**

- Estratto mappa;
- Subalternazione e scheda catastale
- Pratiche edilizie
- Estratto PGT e Norme Tecniche
- Fotografie

**LOTTO 3**

- Estratto mappa;
- Subalternazione e scheda catastale
- Pratiche edilizie
- Estratto PGT e Norme Tecniche
- Fotografie

**LOTTO 4**

- Estratto mappa;
- Subalternazione e scheda catastale
- Pratiche edilizie
- Estratto PGT e Norme Tecniche
- Fotografie

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Firmato Da: Erika Gentili Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 169906f - Firmato Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 1

