



# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

## TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 205/2023

Giudice delegato: **Dott. Stefano Franchioni**

### ANAGRAFICA

Creditore procedente:



Rappresentato dall'Avvocato:



Esecutati:



Rappresentata dall'Avvocato:



Creditore intervenuto:



Rappresentato dall'Avvocato:



Esperto Incaricato

**ARCH. BRUNO GORLANI**

Con studio in via Benacense 11A  
Comune di Brescia (Bs)

**Arch. Bruno Gorlani**

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: [info@archgorlani.com](mailto:info@archgorlani.com) Pec: [bruno.gorlani@archiworlpec.it](mailto:bruno.gorlani@archiworlpec.it)

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



C.F. GRL BRN 83S15 B157Z

Tel 0307776184

Mail: [info@archgorlani.com](mailto:info@archgorlani.com)

Pec : [bruno.gorlani@archiworldpec.it](mailto:bruno.gorlani@archiworldpec.it)

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852



### Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: [info@archgorlani.com](mailto:info@archgorlani.com) Pec: [bruno.gorlani@archiworldpec.it](mailto:bruno.gorlani@archiworldpec.it)



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



## IDENTIFICAZIONE LOTTI

### LOTTO NR. 1 di 1

Descrizione sintetica: Locale commerciale/Ristorazione

Ubicazione: COMUNE DI PONTOGLIO

Identificativi catastali: COMUNE DI PONTOGLIO, CATASTO FABBRICATI,  
Sez. NCT, Fg. 3, Mapp. 261-236 (graffate), come segue:

- Sub. 7, cat. D/8, rendita €4.660,00 (Variazione del 31/01/2006 Pratica n° BS0026760  
in atti dal 31/01/2006 FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE  
DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n° 5722.1/2006), via Venezia n.  
2, piano T-1);

Quota di proprietà: Proprietà ½ **OMISSIS**

Proprietà ½ **OMISSIS** nella figura del [REDACTED] nominato con  
provvedimento del 06/07/2022 dal Tribunale di Brescia Curatore dell'Eredità  
Giacente.

- **Valore di mercato: €410.800,00 diconsi Euro quattrocentodiecimilaottocento,00.**

Pertanto il valore della quota di proprietà del Sig. **OMISSIS** è pari a € 205.400,00  
(duecentocinquemilaquattrocento,00) mentre il valore della quota di proprietà della Sig.ra **OMISSIS** è pari a  
€a €205.400,00 (duecentocinquemilaquattrocento,00);

- **Valore di mercato in caso di vendita forzata: €333.000,00 diconsi Euro trecentotrentatremila,00.**

Pertanto il valore della quota di proprietà del Sig. **OMISSIS** è pari a € 166.500,00  
(centosessantaseimilacinquecento,00), mentre il valore della quota di proprietà della Sig.ra **OMISSIS** è pari  
a €a €166.500,00 (centosessantaseimilacinquecento,00);

- **Valore di mercato locazione annuale: €29.000,00 diconsi Euro ventinovemila,00.**

Pertanto il valore della quota di locazione del Sig. **OMISSIS** è pari a € 14.500,00  
(quattordicimilacinquecento,00), mentre il valore della quota di locazione della Sig.ra **OMISSIS** è pari a €a €14.500,00 (quattordicimilacinquecento,00).

La commercialità dell'immobile risente della situazione di leggero recupero nell'ambito del settore  
immobiliare.

## AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia

Si  No

Conformità catastale

Si  No

## FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato

Si  No

Spese condominiali arretrate

Si  No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

Si  No

Vincoli urbanistica, ambientali, paesaggistici

Si  No

## LIMITAZIONI

**Arch. Bruno Gorlani**

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: [info@archgorlani.com](mailto:info@archgorlani.com) Pec: [bruno.gorlani@archiworlpec.it](mailto:bruno.gorlani@archiworlpec.it)

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



La stima del valore presentata è valida solo per le finalità stabilite e per la data a cui la valutazione si riferisce, l'immobile potrebbe subire modifiche successive alla data di ispezioni **RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI.**

In base al certificato notarile del Notaio Dott. Niccolò Tiecco in Perugia, in data 11/05/2023, sono stati reperiti i relativi dati:

### GRAVAMI

- **Ipoteca volontaria n. 9.244 del 25/07/2006** favore:

[REDACTED] e contro: **OMISSIS** nato a Pontoglio (BS) il **OMISSIS**, **OMISSIS** nata a Calcinate (BG) il **OMISSIS**; per Euro 700.000,00 di cui Euro 350.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata anni 20. Come dà atto notarile pubblico a rogito Cuoco Alfonso, Notaio in Calvisano, in data 11/07/2006 rep. 8.055/1.382.

- **Ipoteca volontaria n. 10.331 del 25/11/2011** favore:

[REDACTED] contro: **OMISSIS** nata a Calcinate (BG) il **OMISSIS**, **OMISSIS** nato a Pontoglio (BS) il **OMISSIS**; per Euro 30.000,00 di cui Euro 15.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 5 anni 1 mesi, come da atto notarile pubblico a rogito Cuoco Alfonso, Notaio in Chiari, in data 15/11/2011 rep. 15.357/7.448.

- **Ipoteca giudiziale n. 484 del 28/01/2019** favore:

[REDACTED] e contro: **OMISSIS** nato a Pontoglio (BS) il **OMISSIS**; per Euro 130.000,00 di cui Euro 108.576,00 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bergamo, in data 24/10/2018 rep. 6.420/2018.

- **Pignoramento immobiliare n. 13.765 del 08/05/2023** favore:

[REDACTED] (TV)) e contro: **OMISSIS** nato a Pontoglio (BS) il **OMISSIS**, **OMISSIS** nata a Calcinate (BG) il **OMISSIS**, Pubblico Ufficiale: Uff. Giud. Corte D'Appello di Brescia, in data 14/04/2023 rep. 2.581.

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte.

**Inoltre va anche specificato che, in base alle visure ipotecarie fatte autonomamente dello scrivente, nella relazione notarile allegata agli atti non è stata indicata:**

- **una trascrizione di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 18/02/2015 n. 5.303 registro generale e n. 3.479 registro particolare a favore di [REDACTED]** contro i soggetti esecutati avente oggetto il diritto d'uso dell'immobile. Trattasi di trascrizione dell'atto del 13/02/2015 n. 44.970/12.101 del Notaio Michele Forino in Brescia avente le caratteristiche dell'art. 23D.L. 133/2014 convertito in legge 164/2014 (affitto a riscatto). Trattasi pertanto di formalità che non verrà cancellata dal giudice dell'esecuzione e non è dato a sapere se il contratto sia ancora in essere o sia risolto. Ad ogni modo la trascrizione non risulta essere cancellata.

**Per le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli vedi Pagina 19**

**Arch. Bruno Gorlani**

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: [info@archgorlani.com](mailto:info@archgorlani.com) Pec: [bruno.gorlani@archiworlpec.it](mailto:bruno.gorlani@archiworlpec.it)

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



## INDICE

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	06
2.	Inquadramento dell'immobile.....	07
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	09
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	14
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica .....	14
4.2	Rispondenza catastale .....	17
4.3	Verifica della titolarità.....	18
4.4	Stato del possesso del bene alla data della valutazione .....	18
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	19
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	19
7.	Formazione dei lotti.....	20
8.	Analisi estimativa .....	20
9.	Riepilogo dei valori di stima.....	21
10.	Dichiarazione di rispondenza.....	23
11.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	24



**Arch. Bruno Gorlani**

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: [info@archgorlani.com](mailto:info@archgorlani.com) Pec: [bruno.gorlani@archiworldpec.it](mailto:bruno.gorlani@archiworldpec.it)



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



## 1. FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI.

In data 23 11 2023

il Giudice dell'Esecuzione nominava esperto per i beni pignorati il sottoscritto Arch. Bruno Gorlani

In data 30 11 2023

il Giudice dell'Esecuzione conferiva l'incarico di stima al sottoscritto Arch. Bruno Gorlani

In data 30 11 2023

il CTU contattava l'Agenzia delle Entrate per effettuare ricerche sui contratti di locazione

In data 30 11 2023

il CTU effettuava indagini catastali tramite il sito dell'Agenzia delle Entrate

In data 30 11 2023

il CTU contattava il Notaio Dott. Cuoco Alfonso per richiedere copia dell'atto di provenienza

In data 30 11 2023

il CTU contattava l'ufficio Anagrafe del Comune di Pontoglio per ricevere copia del Certificato di matrimonio dell'esecutato

In data 06 12 2023

il CTU riceveva risposta del Comune di Pontoglio, il quale informava che il comune di riferimento era il Comune di Castelli Calepio

In data 06 12 2023

il CTU contattava l'ufficio Anagrafe del Comune di Castelli Calepio per ricevere copia del Certificato di matrimonio dell'esecutato

In data 06 12 2023

il CTU riceveva copia del certificato di matrimonio dell'esecutato dal Comune di Castelli Calepio

In data 13 12 2023

il CTU riceveva risposta dall'Agenzia delle Entrate in merito ai contratti di locazione

In data 19 12 2023

il CTU riceveva dal custode copia del contratto di affitto

In data 21 12 2023

il CTU effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto del pignoramento

In data 08 01 2024

il CTU contattava il Comune di Pontoglio per richiedere l'Accesso agli Atti

In data 11 01 2024

il CTU eseguiva le indagini commerciali al fine di desumerne un importo €mq nella zona di riferimento

In data 02 02 2024

il CTU riceveva la documentazione inherente all'accesso agli atti da parte del Comune di Pontoglio

In data 01 03 2024

On. Giudice dalla procedura concedeva la proroga.

In data 06 03 2024

Il Comune di Pontoglio integrava l'accesso agli atti, rispondendo ai questi posti dal CTU in merito alla convenzione urbanistica rilevata;

In data 14 03 2024

L'On. Giudice chiedeva al CTU di integrare la perizia con un possibile valore di locazione;

In data 15 04 2024

il CTU trasmetteva telematicamente copia della perizia al tribunale di Brescia completando l'incarico ricevuto.

## 2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE



### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO



#### Localizzazione

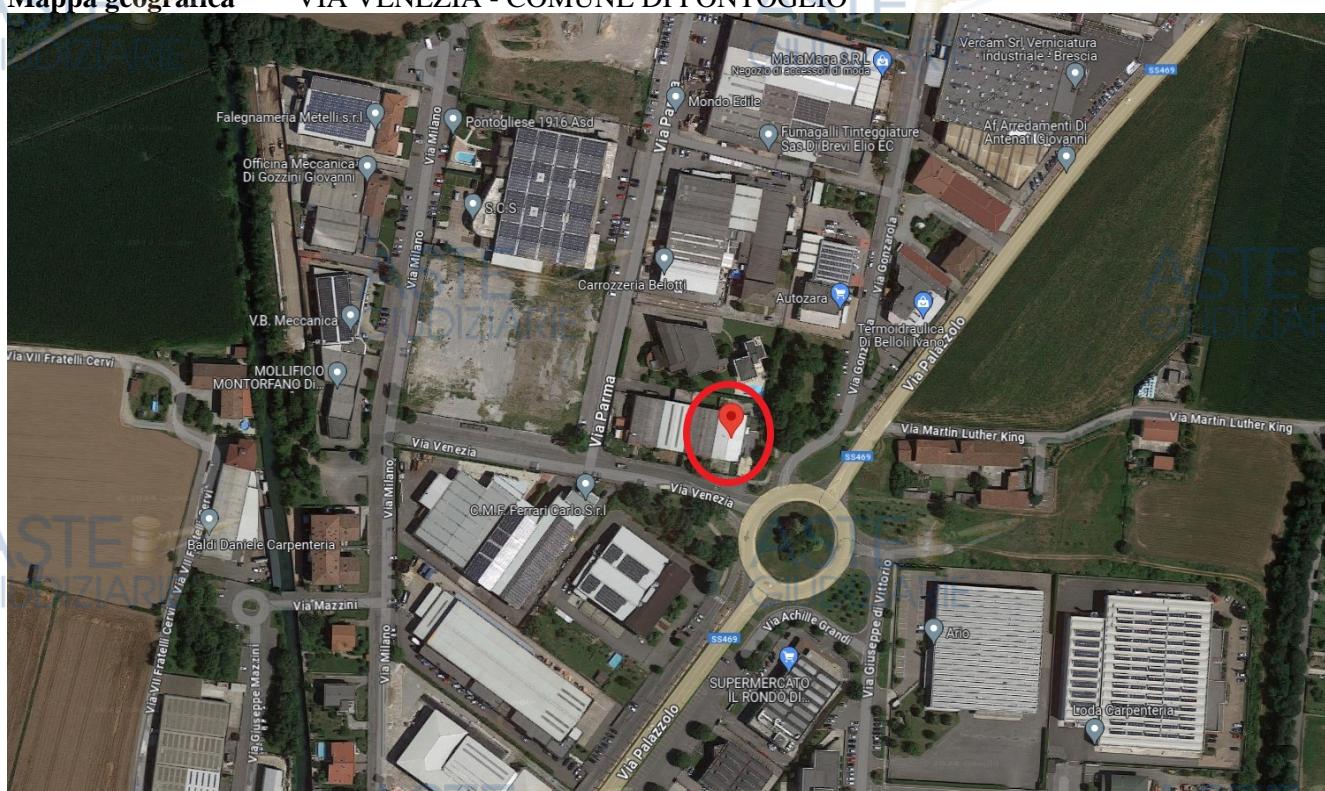
- Provincia : Brescia
- Comune : Pontoglio
- Via/Piazza :
- Civico n. : 2

#### Zona

- Urbana  Centrale
- Semicentrale
- Periferica



### VIA VENEZIA - COMUNE DI PONTOGLIO



Fonte GoogleMaps



#### Destinazione urbanistica dell'immobile



Ristorazione

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo
- recente
- seminuovo
- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- Fabbricato composto da capannoni adiacenti



- Terreno
- Fabbricato



Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: [info@archgorlani.com](mailto:info@archgorlani.com) Pec: [bruno.gorlani@archiworldpec.it](mailto:bruno.gorlani@archiworldpec.it)

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

**Caratteristiche generali dell'immobile**

Copertura : fabbricato rurale

Divisori tra unità : in prefabbricato

Infissi esterni : mattoni

Infissi interni : per lo più in alluminio e/o legno

Pavimenti e rivestimenti : legno

Impianto riscaldamento : piastrelle ceramica e legno

Impianto sanitario : termosifoni e pompe di calore

Impianto gas : usato (circa 25 anni)

Impianto elettrico : usato (circa 25 anni)

Impianto climatizzazione : presente

Finiture esterne : discrete

N. totale piani : 2

**Dimensione**

Piccola

Media

Grande

Lato acquirente

Privato

Società

Cooperativa

Lato venditore

Privato

Società

Cooperativa

**Fase del mercato immobiliare**

Leggero recupero

Espansione

Contrazione

Recessione

### 3. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

#### DESCRIZIONE IMMOBILI

L'unità oggetto della presente valutazione è situata in via Venezia n. 2, nel Comune di Pontoglio in un ambito produttivo consolidato "P1 – Ambito produttivo polifunzionale consolidato – art. 46" (piano delle regole tav. PR.3b).

L'immobile costituito dal subalterno di interesse, adibito a bar/ristorante, è un capannone composto da quattro unità che si trova in una zona industriale del comune. L'ingresso principale esterno è a sud, dove un accesso pedonale conduce ad un cortile parzialmente pavimentato con lastre in cemento. Esternamente i prospetti presentano una colorazione beige e marrone chiaro. Il prospetto a nord, invece, è intonacato e su di esso sono installati una canna fumaria ed i motori degli impianti di condizionamento e riscaldamento. Per quanto riguarda le aperture, le finestre del prospetto sud al piano terra presentano inferriate, mentre al piano primo sono dotate di persiane oscuranti di colore verde e inferriate; sul prospetto ad est, al piano terra vi è l'ingresso principale del bar/ristorante ed al piano soprastante, invece, è presente una grande finestra.

Per facilitare la descrizione dell'immobile, esso viene suddiviso concettualmente in due aree:

- **AREA A:** che è quella predominante costituita dall'area ristoro/cucina che si sviluppa ai piani terra e primo;
- **AREA B:** locata a sud, di più ridotte dimensioni rispetto alla precedente, che al piano terra ospita un locale deposito, gli spogliatoi ed il bagno mentre al piano primo è locata una zona catastalmente adibita ad ufficio; ma che durante il sopralluogo, pareva essere stata utilizzata come appartamento parzialmente riscaldato tramite un climatizzatore.

#### AREA A (locale e cucina)

Dall'ingresso principale, dopo aver attraversato una bussola interamente rivestita in legno, si accede all'interno del locale. L'area interna si presenta come un grande open-space dove sono posizionati diversi tavoli (per la consumazione di pietanze) che sono posizionati su pedane in legno rialzate rispetto al pavimento di circa 15 cm. A destra dell'ingresso è presente un grande bancone da bar in legno dove sono installati i macchinari per le bevande (spillatrice, macchina per il caffè e altri strumenti da bar) e la cassa.

Nell'area a nord-ovest sono locati due servizi igienici suddivisi per genere; quello femminile è costituito da un grande antibagno, dove sono installati due lavabo, con due bagni; uno di questi idoneo all'utilizzo per le persone con ridotte capacità motorie. Quello maschile, invece, è costituito da un antibagno, dove sono installati due lavabo e un paio di orinatoi, e due bagni. Entrambi i servizi igienici presentano un rivestimento murario in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di circa 2 m di colore grigio e verde, la pavimentazione, anch'essa in piastrelle di ceramica, è di colore verde e bianco. Inoltre, sono installati dei termosifoni in ghisa.

Tra i servizi igienici ed il bancone da bar è presente una porta dalla quale si accede alla cucina dove è stato installato un montavivande che va al primo piano. Suddetta area presenta un rivestimento murario fino ad un'altezza di circa 2 m di colore bianco ed una pavimentazione di colore grigio chiaro; inoltre, è presente un piccolo servizio igienico riservato ai dipendenti dotato di anti-bagno e bagno.

Dalla cucina, tramite un'apertura, si può accedere ad un grande magazzino dove è presente un forno per pizza, una caldaia ed elettrodomestici per la cucina; oltretutto, è presente un locale dove è installata una cella frigorifera per la conservazione degli alimenti. A livello della tramezza tra la cucina ed il magazzino è presente un foro che rende i due locali comunicanti.

A sinistra dell'ingresso principale del bar/ristorante è presente una piccola area ludica dove sono presenti alcuni giochi ("flipper" o "calcio balilla").

Dal piano terra del bar/ristorante tramite una scala è possibile accedere al piano primo che si presenta come un soppalco in quanto alcune porzioni del solaio non sono presenti e si affacciano sul piano sottostante. In tale area sono presenti dei tavoli dove è possibile mangiare. La pavimentazione è in legno e sulla parete a nord "sbarca" il montavivande.

**Arch. Bruno Gorlani**

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: [info@archgorlani.com](mailto:info@archgorlani.com) Pec: [bruno.gorlani@archiworlpec.it](mailto:bruno.gorlani@archiworlpec.it)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

## AREA B (pertinenze)

Accanto all'area ludica presente al piano terra, è presente una porta che conduce ad un'area privata non accessibile al pubblico che si affaccia sul prospetto sud. Nella prima stanza, adibita a deposito, è presente una cella frigorifera che al momento del sopralluogo si mostrava inutilizzata con all'interno alcune scaffalature per la sistemazione degli alimenti. Nel suddetto locale tramite una "parete divisoria" con uno spessore di circa 5 cm è stato ricavato un corridoio che al momento del sopralluogo fungeva da spogliatoio dove sono disposti alcuni armadietti presumibilmente riservati al personale. Dall'ambiente appena descritto mediante una porta è possibile accedere ad un piccolo disimpegno che conduce ad un bagno dove sono installati un lavandino, un vaso alla turca ed un boiler; inoltre, a livello della toilette è presente un gradino di circa 15 cm più alto rispetto alla "quota zero" del resto del piano terra. Suddetto servizio igienico presenta un rivestimento murario di circa 2 m in piastrelle di ceramica di colore bianco con dei motivi. Dal disimpegno si può accedere ad un'ulteriore stanza che, durante le operazioni, era adibita a magazzino dove erano locati un freezer non in funzione e delle scaffalature sulle quali era disposta dell'oggettistica per la ristorazione.

Nella porzione di immobile a sud-est è presente una scala che dal piano terra conduce al piano primo (a tale scala si può accedere anche tramite una porta sul prospetto sud dall'esterno). Al primo piano è presente un'area privata con due stanze catastalmente adibite ad ufficio, un disimpegno ed un servizio igienico. I sopracitati locali si affacciano sul prospetto sud su via Venezia ed al momento del sopralluogo si mostravano vuoti. Nella prima stanza, accedendo dall'ingresso principale, si presume fosse collocata una cucina poiché sulla parete ad ovest è presente un rivestimento in piastrelle di ceramica ad un'altezza di circa 90 cm da terra (tipico rivestimento "para schizzi" delle cucine), l'adduzione dell'acqua e lo scarico. Qui, è presente uno split per aria condizionata. Dalla cucina, tramite un piccolo disimpegno, si accede ad un bagno dove sono installati un lavandino, un w.c. ed una doccia; tale servizio igienico presenta un rivestimento murario in piastrelle di circa 2 m di altezza di colore beige con motivi, mentre, la pavimentazione ha una colorazione che va da marrone chiaro a scuro. In fine, è presente una stanza di grandi dimensioni che al momento del sopralluogo si mostrava vuota. La pavimentazione di tutte le stanze è in ceramica di colore beige e verde chiaro con motivi e le pareti sono dipinte con una vernice di colore bianco.

I serramenti sono prevalentemente in alluminio e legno. Nelle aree private a sud dei piani terra e primo le finestre presentano delle inferriate, inoltre, sulle aperture locate al primo piano sono installate delle persiane di colore verde. Invece, la porta dell'ingresso principale per il bar/ristorante è in legno.

Complessivamente l'unità si presenta in discreto stato manutentivo.

Inoltre, il conduttore attuale durante il sopralluogo ha dichiarato di aver effettuato alcune opere di manutenzione all'immobile. Pertanto, su richiesta del CTU in data 15/02/2024 il [REDACTED] qualità di referente per la ditta conduttrice, inoltrava tramite mail al sottoscritto preventivi per opere di manutenzione (per un importo totale pari a circa € 18.000,00). Suddetti preventivi avevano come oggetto i seguenti interventi:

- tinteggiature;
- manutenzione impianto di climatizzazione con relativa ricarica dei gas;
- sistemazione delle lastre di copertura e canali di gronda a seguito di infiltrazioni;
- manodopera area esterna.

Essendo gli stessi solo preventivi generici e non fatture con relativi bonifici, e riportando perlopiù diciture di manutenzione ordinaria, il sottoscritto CTU ne prende atto ma non può verificarne l'effettivo costo sostenuto dal conduttore per gli eventuali lavori.

## Identificazione catastale

- Comune Censuario: Pontoglio
- Tipologia Catasto
- Identificativo
- Terreni
- Fabbricati
- Foglio: 3
- Particella: 261-236 (graffate)
- Subalterno: 7

## Confini

**Arch. Bruno Gorlani**

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: [info@archgorlani.com](mailto:info@archgorlani.com) Pec: [bruno.gorlani@archiworlpec.it](mailto:bruno.gorlani@archiworlpec.it)

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





### Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

**X** Solo interno

**X** Diretto in loco

Collaboratore

**X** Data del sopralluogo:

21/12/2023

**X** Desunto graficamente da:

**X** Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)



### Punto B Identificazione pregressa dei Beni, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima



#### Criterio di misurazione

SEL

- Superficie Esterna Lorda

**X** SIL

- Superficie Interna Lorda

SIN

- Superficie Interna Netta



### Calcolo superfici di proprietà

Calcolo Superficie Commerciale			
	mq	% di valutazione	mq commerciali
Piano terra	395,00	1,00	395,00
Piano primo	150,00	0,85	127,50
Giardino mapp. 261	690,00	0,10	69,00
TOTALE in mq			591,50

L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione.

### Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

#### Impianti in dotazione

Riscaldamento

**X** Presente:

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato

**X** Autonomo

Alimentazione:

**X** metano

gas propano liquido

olio combustibile

elettrico

**X** pompa di calore

**X** radiatori

termoconvettori

**X** altro



Elementi radianti



11

**Arch. Bruno Gorlani**

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: [info@archgorlani.com](mailto:info@archgorlani.com) Pec: [bruno.gorlani@archiworlpec.it](mailto:bruno.gorlani@archiworlpec.it)



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

STUDIO DI ARCHITETTURA  
PROGETTARIO RIPORTATO





Condizionamento



Presente

Assente

Se presente indicare se

Totale

Parziale

Solare termico (produzione acqua calda)



Presente

Assente

Elettrico

Presente

Vetustà (anni) circa 25

Assente

Idraulico

Presente

Vetustà (anni) circa 25

Assente

Manutenzione fabbricato

Minimo

Medio

Massimo

Manutenzione unità immobiliare

Minimo

Medio

Massimo

Classe energetica

Classe desunta dall'ACE

A+

A

B

C

D

E

F

APE non reperita.

In data 18/01/2024 lo scrivente ha eseguito una visura sul portale del CENED al fine di reperirne un "Ape" con esito negativo, inoltre nel contratto di affitto firmato in data 23/03/2023



**Arch. Bruno Gorlani**

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: [info@archgorlani.com](mailto:info@archgorlani.com) Pec: [bruno.gorlani@archiworlpec.it](mailto:bruno.gorlani@archiworlpec.it)

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



12





**Esposizione prevalente dell'immobile**

non è riportato alcun attestato di prestazione energetica.



Minimo

**X** Medio

Massimo

**Luminosità dell'immobile**

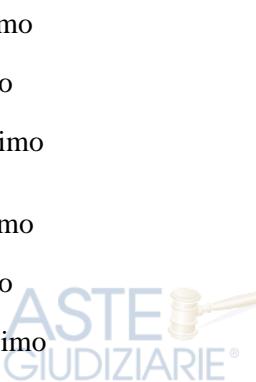


**X** Minimo

Medio

Massimo

**Panoramicità dell'immobile**



**X** Minimo

Medio

Massimo

**Funzionalità dell'immobile**



Minimo

**X** Medio

Massimo

**Finiture dell'immobile**



Minimo

**X** Medio

Massimo

Minimo

**X** Medio

Massimo



**Arch. Bruno Gorlani**

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: [info@archgorlani.com](mailto:info@archgorlani.com) Pec: [bruno.gorlani@archiworldpec.it](mailto:bruno.gorlani@archiworldpec.it)



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



13



#### 4. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

##### 4.1 LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

###### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967 (come si evince dalla provenienza dell’immobile)

Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

###### Titoli autorizzativi esaminati

Concessione Edilizia n. C1998/0004 con domanda presentata in data 05/04/1997 prot. n. 9.668 e rilasciata con parere favorevole il 03/02/1998 (richiesta di concessione per modifiche interne e di facciata: opere relative alla formazione di servizi igienici, magazzino e di nuove aperture);

Concessione Edilizia n. C-51-98 in sanatoria per opere difformi con domanda presentata in data 29/06/1998 prot. n. 5.917 e rilasciata in data 14/08/1998 (per la formazione di un soppalco, della bussola di ingresso e dell’ampliamento del magazzino);

Concessione Edilizia n. C-52-98 con domanda presentata in data 14/05/1998 prot. n. 4.443 e rilasciata in data 17/08/1998 per cambio d’uso in circolo sociale.

Convenzione urbanistico-edilizia per cambio di destinazione d’uso immobile ubicato in Pontoglio Via Venezia n. 2 del 14/09/1998. Stipula che:

1. che l’edificio sito in Pontoglio Via Venezia n.2 sia adibito esclusivamente a Circolo socio – ricreativo – culturale e non altra destinazione diversa; il Circolo si obbliga a consentire il tesseramento, l’accesso, e la fruizione dei servizi dell’attività svolta, a chiunque lavori nella zona produttiva di Pontoglio e paesi limitrofi;
2. il Circolo si avvarrà delle aree adibite a parcheggio pubblico esterne all’area di pertinenza;
3. è fatto divieto di esporre tavolini e fare somministrazione all’aperto nell’area esterna alla pertinenza recintata e sul retro della stessa;
4. temporaneamente, fino all’ottenimento di eventuale licenza commerciale, gli orari di apertura per lo svolgimento delle attività associative dovranno conformarsi all’esigenze dei lavoratori di cui sopra ed in particolare dovrà essere garantito quanto segue:
  - a. apertura nell’orario comunemente definito come “pausa pranzo” dalle ore 12.00 alle ore 14.00;
  - b. apertura in prossimità dell’orario di cessazione attività lavorativa giornaliera delle aziende produttive e quindi dalle ore 17.00 alle 20.00;
  - c. il limite massimo di apertura serale è stabilito nelle ore 24.30 ad esclusione dei giorni di sabato e venerdì in cui l’orario di apertura è fissato alle 2.00;
5. il Comune potrà in ogni momento verificare il rispetto delle condizioni sopra specificate.

Il rispetto delle predette clausole è condizione di legittimità del mutamento di destinazione d’uso assentita, così che l’accertamento della violazione sarà considerata variazione essenziale ai sensi e per gli effetti dell’art. 8 1.47/85.

In data 06/03/2024 il Comune di Pontoglio a firma del tecnico funzionario Geom. Enrico Ragazzi scriveva: “la convenzione è decaduta a seguito dell’entrata in vigore del P.G.T. nell’anno 2013, le cui previsioni, per tale area, includono attività commerciale/industriale/artigianale e pertanto nulla osta alla attività di ristorazione a titolo imprenditoriale...”

**Arch. Bruno Gorlani**

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: [info@archgorlani.com](mailto:info@archgorlani.com) Pec: [bruno.gorlani@archiworldpec.it](mailto:bruno.gorlani@archiworldpec.it)

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



Indicare la documentazione visionata: Concessione edilizia, Schede, Visure Catastali.

Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico Comune di Pontoglio, Agenzia del Territorio

Data verifica urbanistica 02/02/2024

#### Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

Vigente: PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Adottato

Convenzione Urbanistica

No perché quella precedentemente redatta si è risolta

Si

Cessioni diritti edificatori

No

Si, se Si inserire gli estremi dell'atto

Vincoli urbanistici

No

Si

#### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Bruno Gorlani, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Chiari ed in base a quanto rilevato in loco con la presente

#### DICHIARA

Concessione Edilizia n. C-52-98 con domanda presentata in data 14/05/1998 prot. n. 4443 e rilasciata in data 17/08/1998 per cambio d'uso in circolo sociale.

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edili citati.

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edili citati, per le seguenti motivazioni:

- Piano terra:

- rispetto a quanto autorizzato le aperture hanno dimensioni e posizione differenti;
- rispetto a quanto autorizzato la cucina ha una profondità maggiore;
- rispetto a quanto autorizzato sempre in cucina è presente una spalletta per creare una nicchia al fine di installare un montavivande mentre, nella tramezza, tra la cucina ed il magazzino, è stata ricreata una piccola apertura al fine di rendere comunicanti i due locali;
- rispetto a quanto autorizzato nel magazzino è stato ricavato un altro locale mediante nuove pareti divisorie. Mentre, nella tramezza che suddivide il locale dove è installato il forno adibito alla cottura di pizza e lievitati ed e l'area bar (zona bancone) è stato creato un foro per il montavivande;
- rispetto a quanto autorizzato l'ingresso principale ha dimensioni leggermente inferiori ed

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: [info@archgorlani.com](mailto:info@archgorlani.com) Pec: [bruno.gorlani@archiworldpec.it](mailto:bruno.gorlani@archiworldpec.it)

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

esternamente non sono presenti né la rampa né il gradino (come rappresentati in pratica edilizia originaria);

- rispetto a quanto autorizzato tra il bar/ristorante e l'ufficio è presente un gradino di circa 15 cm;
- rispetto a quanto autorizzato nel bagno è presente un gradino di circa 15 cm;
- rispetto a quanto autorizzato il locale ufficio al piano terra è stato frazionato con una parete in materiale ligneo di circa 5 cm si spessore;
- rispetto a quanto autorizzato le aiuole sono edificate differentemente.

- Piano primo:

- rispetto a quanto autorizzato le aperture hanno dimensioni e posizione differenti, nello specifico manca una finestra sopra l'ingresso principale;
- l'area soprastante il ristorante (soppalco) è utilizzata anch'essa a ristorazione seppur sulla pratica edilizia autorizzata riporti la destinazione “sala attività culturali”;
- nella pratica edilizia autorizzata erano presenti un ripostiglio ed un secondo disimpegno rispetto a quello già esistente che allo stato di fatto non sono presenti;
- rispetto a quanto autorizzato nella sala ristorante sono presenti due pilastri della medesima dimensione degli altri presenti in tutto il locale;
- nell'area a nord-est del soppalco (dove è presente la tv) vi è un manufatto di cartongesso non raffigurato in planimetria;
- le altezze indicate in planimetria sono differenti da quelle rilevate.

Si precisa che, nel locale ristorante, non vengono rispettati i rapporti aeroilluminanti ma, come indicate nella relazione ex Legge 10/91 allegata alla Concessione Edilizia n. C-52-98 n. D199.800.041, al punto E 1.6 viene descritto un sistema di ventilazione forzata: impianto centralizzato di ventilazione composto da canali di mandata e di ripresa, con ricircolo d'aria e recuperatore. Durante il sopralluogo sul controsoffitto erano presenti delle bocchette per la ventilazione ma in nessuna delle aree visionate erano presenti i motori; pertanto, si presume che le componenti dell'impianto si trovino nelle controsoffittature.

Il Comune durante l'accesso agli atti non ha fornito al sottoscritto né l'agibilità né un documento che la richiedeva.

Pertanto, come indicato dal tecnico funzionario del Comune di Pontoglio Geom. Enrico Ragazzi nella telefonata in data 02/04/2024, sarà necessario intervenire verificando lo stato della ventilazione attuale adeguandola se necessario, così da poter procedere con una sanatoria e successiva agibilità. Tale situazione si configura così, perché sempre come indicato nella suddetta telefonata l'immobile ad oggi è autorizzato commerciale quindi il cambio di destinazione d'uso è valido.

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

---

**Arch. Bruno Gorlani**

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: [info@archgorlani.com](mailto:info@archgorlani.com) Pec: [bruno.gorlani@archiworldpec.it](mailto:bruno.gorlani@archiworldpec.it)

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



No, perché

Si. I costi per la verifica dell'impianto di areazione e per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in: circa €5.000,00

## 4.2 RISPONDENZA CATASTALE

### Punto B, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima

Immobile identificato al Fg. 3, Mapp. 261 e 236 (graffate), come segue:

- Sub. 7, cat. D/8, rendita € 4.660,00 (Variazione del 31/01/2006 Pratica n° BS0026760 in atti dal 31/01/2006 FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n° 5722.1/2006), via Venezia n. 2, piano T-1);

Documentazione visionata

Direttamente presso

Da siti web: Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia  
\_ Territorio

Elenco documentazione visionata

Visura storica Catasto Terreni

Visura storica Catasto Fabbricati

Scheda catastale

Elaborato planimetrico di subalternazione

Estratto mappa

Tipo Mappale

Tipo Frazionamento

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

30/11/2023

### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Bruno Gorlani, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, 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:

- Piano terra:

- rispetto alla scheda catastale le aperture hanno dimensioni e posizione differenti;
- rispetto alla scheda catastale nella tramezza che suddivide il locale cucina con il locale magazzino è stato creato un foro per il montavivande;
- il locale ufficio al piano terra è stato frazionato con una parete in materiale ligneo di circa 5 cm di spessore;
- rispetto alla scheda catastale tra il bar/ristorante e l'ufficio è presente un gradino di circa 15

**Arch. Bruno Gorlani**

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: [info@archgorlani.com](mailto:info@archgorlani.com) Pec: [bruno.gorlani@archiworldpec.it](mailto:bruno.gorlani@archiworldpec.it)



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

17

cm. Nel bagno, invece, è presente un gradino di circa 15 cm;

- i locali ufficio al piano terra sono adibiti a spogliatoi e depositi;
- rispetto alla scheda catastale, le altezze delle aree bar/ristoro e magazzini sono differenti.

Piano primo:

- rispetto alla scheda catastale manca una finestra grande sopra l'ingresso principale;
- il piano primo soprastante l'area di ristorazione, è destinato anch'esso a ristorazione seppur sulla scheda catastale riporti la destinazione "sala attività culturali";
- al piano primo, nell'angolo nord est, vi è un manufatto di cartongesso non raffigurato in planimetria;
- rispetto alla scheda catastale, al piano primo a livello dello sbarco della scala, sono presenti due pilastri della medesima dimensione degli altri presenti in tutto il locale;
- le altezze indicate in planimetria sono differenti da quelle rilevate.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la loro sistemazione

- No, perché
- Si, i costi per la loro sistemazione sono quantificati in circa: €700,00

### 4.3 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

- Tipo di atto	: Atto di compravendita;
- Notaio	: Dott. Cuoco Alfonso
- Data atto	: 11/07/2006
- Repertorio	: N° 8.054
- Raccolta	: N° 1.381
- Estremi Registrazione	: Chiari in data 24/07/2006 n. 1.576 serie 1T
- Estremi Trascrizione	: Brescia in data 25/07/2006 n. 24.456/41.011

- Quota di proprietà

**½ OMISSIONIS**

**½ OMISSIONIS** (oggi defunta) nella figura del [REDACTED] nominato con provvedimento del 06/07/2022 dal Tribunale di Brescia Curatore dell'Eredità Giacente.

#### Condizioni limitanti

- Servitù
- Non sono presenti servitù
- Vincoli
- No
- Si se Si quali

**Va specificato però che come da RELAZIONE INFORMATIVA DEL CUSTODE IN DATA 11/03/2024**

**ALLA DOCUMENTAZIONE EX. ART. 567 C.P.C. alla pagina 2 viene evidenziato che:**

- In data 06/07/2022 veniva nominato dal Tribunale di Brescia il Dott. [REDACTED] come curatore dell'eredità giacente;
- In data 23/03/2023 veniva stipulato il contratto di locazione dell'immobile oggetto di perizia,  
poi registrato in data 21/04/2023 tra la OMISSIONIS e i Sigg. OMISSIONIS (esecutato) e [REDACTED]

**Arch. Bruno Gorlani**

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: [info@archgorlani.com](mailto:info@archgorlani.com) Pec: [bruno.gorlani@archiworldpec.it](mailto:bruno.gorlani@archiworldpec.it)



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

(qualificatisi questi ultimi quali eredi della signora OMISSIS).



#### 4.4 STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE

Libero

Occupato

Da inquilino

Tipo di contratto: Locazione per usi diversi dall'abitazione

€anno: dal 01/04/2023 al 31/15/ €12.000,00

dal 01/04/2024 al 31/03/2025 €15.000,00

dal 01/04/2025 alla scadenza €18.000,00

Durata in anni: anni 6 con decorrenza dal 01/04/2023

Scadenza contratto: 31/03/2029

Estremi registrazione: contratto registrato il 21/04/2023 al n. 6155.



Data verifica presso Agenzia Entrate (gg/mm/aa): 13/12/2023

Come da comunicazione prot. 316.629/2023 e 310.233/2023 del 13/12/2023 a firma del Capo Team Sig. Leonardo Raso “si comunica che risulta registrato presso l’U.T. di Brescia, in data 21/04/2023.

Al n. 6155 a nome dell’esecutato OMISSIS e degli eredi della OMISSIS, relativamente all’immobile pignorato in oggetto, un contratto di locazione ad uso diverso dall’abitativo.”

Tale contratto prevedeva, come sopra detto, un canone annuo di € 12.000,00 pari ad € 1.000,00 mensili ed è stato risolto dal custode della procedura esecutiva immobiliare con pec del 09/01/2024, su disposizione del Giudice dell’esecuzione mediante esercizio di una clausola risolutiva espressa stabilita dal contratto medesimo.

#### 5. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL’ACQUIRENTE

Dall’atto di compravendita in data 11/07/2006 rep. 8.054 racc. 1.381 del Dott. Alfonso Cuoco Notaio in Calvisano si evince che il fabbricato di cui fa parte l’unità di interesse non è soggetto a regime di condominio.

Inoltre va anche specificato che, in base alle visure ipotecarie fatte autonomamente dallo scrivente, nella relazione notarile allegata agli atti non è stata indicata:

- una trascrizione di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 18/02/2015 n. 5.303 registro generale e n. 3.479 registro particolare a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] e contro i soggetti esecutati avente oggetto il diritto d’uso dell’immobile. Trattasi di trascrizione dell’atto del 13/02/2015 n. 44.970/12.101 del Notaio Michele Forino in Brescia avente le caratteristiche dell’art. 23D.L. 133/2014 convertito in legge 164/2014 (affitto a riscatto). Trattasi pertanto di formalità che non verrà cancellata dal giudice dell’esecuzione e non è dato a sapere se il contratto sia ancora in essere o sia risolto. Ad ogni modo la trascrizione non risulta essere cancellata.

#### 6. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A NON OPPONIBILI ALL’ACQUIRENTE.

In base al certificato notarile del Notaio Dott. Niccolò Tiecco in Perugia, in data 11/05/2023, sono stati reperiti i relativi dati:

##### GRAVAMI

- Ipoteca volontaria n. 9.244 del 25/07/2006 favore: [REDACTED]

e contro: OMISSIS nato a

Pontoglio (BS) il OMISSIS, OMISSIS nata a Calcinate (BG) il OMISSIS; per Euro 700.000,00 di cui Euro 350.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;

**Arch. Bruno Gorlani**

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: [info@archgorlani.com](mailto:info@archgorlani.com) Pec: [bruno.gorlani@archiworldpec.it](mailto:bruno.gorlani@archiworldpec.it)

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



durata anni 20. Come dà atto notarile pubblico a rogito Cuoco Alfonso, Notaio in Calvisano, in data 11/07/2006 rep. 8.055/1.382.

#### Ipoteca volontaria n. 10.331 del 25/11/2011 favore:

e contro: OMISSIS nata a Calcinate (BG) il OMISSIS, OMISSIS nato a Pontoglio (BS) il OMISSIS; per Euro 30.000,00 di cui Euro 15.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 5 anni 1 mesi, come da atto notarile pubblico a rogito Cuoco Alfonso, Notaio in Chiari, in data 15/11/2011 rep. 15.357/7.448.

#### Ipoteca giudiziale n. 484 del 28/01/2019 favore:

e contro: OMISSIS nato a Pontoglio (BS) il OMISSIS; per Euro 130.000,00 di cui Euro 108.576,00 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bergamo, in data 24/10/2018 rep. 6.420/2018.

#### Pignoramento immobiliare n. 13.765 del 08/05/2023 favore:

e contro: OMISSIS nato a Pontoglio (BS) il OMISSIS, OMISSIS nata a Calcinate (BG) il OMISSIS, Pubblico Ufficiale: Uff. Giud. Corte D'Appello di Brescia, in data 14/04/2023 rep. 2.581.

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte.

## 7. FORMAZIONE DEI LOTTI

Beni divisibili

Si. Se si Indicare N° di lotti:

No, pertanto si consiglia la vendita in un unico  
lotto

Identificazione dei Lotti: CATASTO  
FABBRICATI

DEL COMUNE DI PONTOGLIO

Lotto N°1

Foglio: 3

Particella: 236 graffato con 261

Subalterno: 7

## 8. ANALISI ESTIMATIVA

### Punto G Valore del bene e costi, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima

#### Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “**più probabile valore in libero mercato**” e del “**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**” nell’ambito delle procedure esecutive.

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

**Arch. Bruno Gorlani**

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: [info@archgorlani.com](mailto:info@archgorlani.com) Pec: [bruno.gorlani@archiworldpec.it](mailto:bruno.gorlani@archiworldpec.it)

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



### 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”*

### Verifica del migliore e più conveniente uso<sup>79</sup> (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 l’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. \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_

### 9. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

LOTTO \_\_\_\_1/1\_\_\_\_

**Arch. Bruno Gorlani**

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: [info@archgorlani.com](mailto:info@archgorlani.com) Pec: [bruno.gorlani@archiworldpec.it](mailto:bruno.gorlani@archiworldpec.it)



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

21



Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 3 Mappale 236-261 (graffate) del Catasto Fabbricati del Comune di Pontoglio:

- Sub. 7, cat. D/8, rendita € 4.660,00 (Variazione del 31/01/2006 Pratica n° BS0026760 in atti dal 31/01/2006 FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n° 5722.1/2006), via Venezia n. 2, piano T-1);

Quota di proprietà:

**OMISSIS**

Proprietà 1/2

**OMISSIS**

Proprietà 1/2

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali parti comuni.

- Valore di mercato: **€ 410.800,00 diconsi Euro quattrocentodiecimilaottocento,00** (vedasi analisi estimativa allegato 1);

Pertanto il valore della quota di proprietà del **OMISSIS** è pari a € 205.400,00 (duecentocinquemilaquattrocento,00) mentre il valore della quota di proprietà della **OMISSIS** è pari a €a €205.400,00 (duecentocinquemilaquattrocento,00).

- Valore di mercato in caso di vendita forzata: **€ 333.000,00 diconsi Euro trecentotrentatremila,00** (vedasi analisi estimativa allegato 1);

Pertanto il valore della quota di proprietà del **OMISSIS** è pari a € 166.500,00 (centosessantaseimilacinquecento,00), mentre il valore della quota di proprietà della **OMISSIS** è pari a €a €166.500,00 (centosessantaseimilacinquecento,00).

- Valore di mercato locazione annuale: **€ 29.000,00 diconsi Euro ventinovemila,00** (vedasi analisi estimativa allegato 1).

Pertanto il valore della quota di locazione del **OMISSIS** è pari a € 14.500,00 (quattordicimilacinquecento,00), mentre il valore della quota di locazione della **OMISSIS** è pari a €a €14.500,00 (quattordicimilacinquecento,00)

Va quindi evidenziato che, a parere dello scrivente CTU il canone di locazione in oggetto, così come da contratto registrato, risulta essere inferiore a quanto stimato e precisamente pari a poco più di 1/3 del valore di mercato locazizio.



**Arch. Bruno Gorlani**

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: [info@archgorlani.com](mailto:info@archgorlani.com) Pec: [bruno.gorlani@archiworldpec.it](mailto:bruno.gorlani@archiworldpec.it)



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

22



## 10. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA



Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale Arch. Bruno Gorlani, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2852 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



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

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 15/04/2024



Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: [info@archgorlani.com](mailto:info@archgorlani.com) Pec: [bruno.gorlani@archiworldpec.it](mailto:bruno.gorlani@archiworldpec.it)



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

23

Firmato da: GORLANI BRUNO Emesso Da: ARUBAPPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76f4c42e37776f0d0d3e9487aa76221c



## 11. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato e in condizioni di vendita forzata
2. Elaborato fotografico
3. Planimetrie catastali
4. Visure storiche per immobile
5. Estratto mappa
6. Atto di provenienza
7. Certificato atto di matrimonio
8. Risposta dell’Agenzia delle Entrate
9. Contratto di locazione
10. Attestato di Prestazione Energetica
11. Accesso agli atti
12. Certificazione Notarile
13. Ispezioni ipotecarie
14. Relazione formalità del custode in data 11/03/2024



## Allegato 1

### Analisi Estimativa



**Arch. Bruno Gorlani**

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: [info@archgorlani.com](mailto:info@archgorlani.com) Pec: [bruno.gorlani@archiworldpec.it](mailto:bruno.gorlani@archiworldpec.it)



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

25



# ASTE GIUDIZIARIE® LOTTO 1

Nel caso in esame si ritiene opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto che è attualmente il processo estimativo di tipo sintetico di ampia applicazione. Si basa sul metodo della comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso è la superficie. Si procede, pertanto, alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto col metodo comparativo per mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie. Le indagini sono condotte attraverso la consultazione di pubblicazioni editoriali locali specializzate e di brochure pubblicitarie edite dalle agenzie immobiliari, con raffronto a beni similari per categoria catastale siti nelle zone limitrofe ed interne ai Comuni di appartenenza.

La indagine di mercato effettuata, mette a disposizione i seguenti riferimenti:

- Vendita

<u>Pontoglio, Via Venezia n° 2</u>						
RISTORANTE						
Tabella calcolo medie						
	Comune	Descrizione	Stato di manutenzione	Prezzo minimo €/mq	Prezzo massimo €/mq	Prezzo medio €/mq
Borsino immobiliare	Pontoglio	COMMERCIALE	Recente	948,00	1.108,00	1.028,00
OMI	Pontoglio	COMMERCIALE	Normale	760,00	930,00	845,00
Sondaggio presso le agenzie immobiliari	Pontoglio	COMMERCIALE	Normale	871,62	871,62	871,62
						Media €/mq
						914,87

- Locazione

<u>Pontoglio, Via Venezia n° 2</u>						
RISTORANTE						
Tabella calcolo medie						
	Comune	Descrizione	Stato di manutenzione	Prezzo minimo €/mq	Prezzo massimo €/mq	Prezzo medio €/mq
Borsino immobiliare	Pontoglio	COMMERCIALE	Normale	6,11	7,09	6,60
OMI	Pontoglio	COMMERCIALE	Normale	4,30	5,20	4,75
						Media €/mq
						5,68

La stima comparativa deve partire dai valori ricavati dai bollettini, opportunamente adattati al bene che si intende stimare, ed il risultato confrontato con le offerte riscontrate per la zona e la tipologia, così da verificare la bontà della valutazione. Non eseguire quest'ultima operazione potrebbe ridurre la stima ad un mero calcolo matematico privo di qualsiasi riscontro con la realtà. I dati riportati dai bollettini, essendo valori mediati, vanno necessariamente adattati al bene che si intende stimare.

Secondo l'indagine condotta, risulta opportuno, coerentemente con le caratteristiche di specificità dell'immobile oggetto di stima, applicare degli indici correttivi che portino ad una migliore identificazione economica del bene.

**Arch. Bruno Gorlani**

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: [info@archgorlani.com](mailto:info@archgorlani.com) Pec: [bruno.gorlani@archiworldpec.it](mailto:bruno.gorlani@archiworldpec.it)

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



- Vendita

Tabella e calcolo dei punti di merito			
	Coefficienti di appartamento	Coefficienti di riferimento	Coefficiente di riferimento
<b>Ubicazione</b>			
Periferica	0,95	1,00	0,95
<b>Tipologia circostante</b>			
Produttiva	0,90	1,00	0,90
<b>Presenza di</b>			
Fabbricato svincolato sui lati	1,00	1,00	1,00
Esposizione al sole	1,00	1,00	1,00
Presenza di aria condizionata	1,00	1,00	1,00
Stato del pavimento	1,00	1,00	1,00
Stato dei serramenti	0,95	1,00	0,95
Stato dell'impianto elettrico	1,00	1,00	1,00
Stato dell'impianto idraulico	0,95	1,00	0,95
Presenza di posto auto	1,00	1,00	1,00
Presenza di cortile esclusivo	1,05	1,00	1,05
Piano di appartenenza	1,00	1,00	1,00
<b>Destinazione d'uso unità</b>			
Commerciale	0,95	1,00	0,95
		Coefficiente	0,770

Tabella calcolo valore immobile in vendita					
	Superficie commerciale in MQ	Prezzo medio €/mq	Coefficiente	Probabile valore sul mercato	Probabile valore in vendita forzata
Immobile valutato	591,50	914,87	0,77	€ 416.525,69	€ 333.220,55

- Locazione

Tabella e calcolo dei punti di merito			
	Coefficienti di appartamento	Coefficienti di riferimento	Coefficiente di riferimento
<b>Ubicazione</b>			
Periferica	0,95	1,00	0,95
<b>Tipologia circostante</b>			
Produttiva	0,90	1,00	0,90
<b>Presenza di</b>			
Fabbricato svincolato sui lati	1,00	1,00	1,00
Esposizione al sole	1,00	1,00	1,00
Presenza di aria condizionata	1,00	1,00	1,00
Stato del pavimento	1,00	1,00	1,00
Stato dei serramenti	0,95	1,00	0,95
Stato dell'impianto elettrico	1,00	1,00	1,00

**Arch. Bruno Gorlani**

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: [info@archgorlani.com](mailto:info@archgorlani.com) Pec: [bruno.gorlani@archiworldpec.it](mailto:bruno.gorlani@archiworldpec.it)

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



Stato dell'impianto idraulico	0,90	1,00	0,90
Presenza di posto auto	1,00	1,00	1,00
Presenza di cortile esclusivo	1,05	1,00	1,05
Piano di appartenenza	1,00	1,00	1,00
<b>Destinazione d'uso unità</b>			
Commerciale	0,95	1,00	0,95
	Coefficiente		0,729

Tabella calcolo valore immobile in locazione					
	Superficie commerciale in MQ	Prezzo medio €/mq	Coefficiente	Probabile valore sul mercato mensile	Probabile valore sul mercato annuale
Immobile valutato	591,50	5,68	0,73	€ 2 447,74	€ 29 372,91

## CONCLUSIONI

Sono state compiute le necessarie indagini per la individuazione delle caratteristiche costruttive e di inquadramento urbanistico per l'immobile in esame, redigendone relazione e fascicolo documentativi. Sulla base delle caratteristiche e peculiarità di ubicazione si è quindi condotta un'indagine volta alla individuazione del valore di mercato attribuibile agli immobili esaminati, che viene dettagliata, unitamente ai criteri impiegati, nello specifico paragrafo.

Sez. urbana NCT Foglio 3, Particella 236, Subalterno 7:

### - Vendita

Valore immobile in Pontoglio pari a circa **€ 416.525,69 che per effetto dell'arrotondato diventa € 416.500,00 a tale importo vanno detratti € 5.700,00 per la sistemazione delle difformità catastali ed urbanistiche; pertanto il valore del bene è pari a € 410.800,00 (quattrocentodiecimilaoottocento,00).**

Pertanto il valore della quota di proprietà del **OMISSIS** è pari a € 205.400,00 (duecentocinquemilaquattrocento,00) mentre il valore della quota di proprietà della **OMISSIS** è pari a € a € 205.400,00 (duecentocinquemilaquattrocento,00).

Valore immobile in Pontoglio in caso di vendita forzata circa **€ 333.220,55 69 che per effetto dell'arrotondato diventa € 333.000,00 (trecentotrentatremila,00).**

Pertanto il valore della quota di proprietà del **OMISSIS** è pari a € 166.500,00 (centosessantaseimilacinquecento,00), mentre il valore della quota di proprietà della **OMISSIS** è pari a € a € 166.500,00 (centosessantaseimilacinquecento,00).

### - Locazione

Valore immobile in Pontoglio pari a circa **€ 29.372,91 che per effetto dell'arrotondato diventa € 29.000,00 (ventinovemila,00).**

Pertanto il valore della quota di locazione del **OMISSIS** è pari a € 14.500,00 (quattordicimilacinquecento,00), mentre il valore della quota di locazione della **OMISSIS** è pari a € a € 14.500,00 (quattordicimilacinquecento,00)

Va quindi evidenziato che, a parere dello scrivente CTU il canone di locazione in oggetto, così come da contratto registrato, risulta essere inferiore a quanto stimato e precisamente pari a poco più di 1/3 del valore di mercato locazionio.

**Arch. Bruno Gorlani**

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: [info@archgorlani.com](mailto:info@archgorlani.com) Pec: [bruno.gorlani@archiworldpec.it](mailto:bruno.gorlani@archiworldpec.it)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

