

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Ai sensi dell'art.173 bis c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015

TRIBUNALE DI BRESCIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare R.G. 215/2021

GOT dell'esecuzione delegato: **Dott.ssa Simonetta Bruno**

Anagrafica

Creditore procedente:

**CONDOMINIO CENTRO COMMERCIALE LE TORBIERE**

Con sede in CORTE FRANCA (BS)

Via Roma n. 78 - C.f. [REDACTED]

- in persona dell'amministratore **GESTIMM GROUP S.R.L.**

Via Risorgimento n. 2 PASSIRANO (BS) - C.f. 04000500985

Rappresentato dall'Avvocato

**PICCOLO DECIO**

Via IV Novembre n. 3 – 25122 Comune di BRESCIA (BS)

PEC: [decio.piccolo@brescia.pecavvocati.it](mailto:decio.piccolo@brescia.pecavvocati.it)

Esecutata:

[REDACTED]  
in qualità di PROPRIETARIO

con sede in [REDACTED] - (BS) Via [REDACTED]

C.F. [REDACTED]



Esperto incaricato:

Ing. IRENE BONERA
Via [REDACTED]
C.f. [REDACTED]
Mail: irenebonera@libero.it
Pec: irene.bonera@ingpec.eu
Iscritta all'Albo/Ordine di BRESCIA nr. 2093

**DATE** 

Nomina dell'esperto: decreto del 25/08/2021

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 22/09/2021

Data della consegna del rapporto di valutazione: 21/02/2022

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 23/03/2022

### LOTTO UNICO

I beni da valutare sono sulla scorta del provvedimento di pignoramento immobiliare con istanza ai sensi dell'art. 686 c.p.c. presentata al Tribunale di Brescia in data 05/03/2021,

a favore: **CONDOMINIO CENTRO COMMERCIALE LE TORBIERE** con sede in CORTE FRANCA

(BS) – C.F. [REDACTED] in persona dell'amministratore **GESTIMM GROUP SRL** con sede in

**PASSIRANO (BS) Via Risorgimento n. 2** C.F. **04000500985**

contro: [REDACTED] con sede in [REDACTED] (BS) – codice fiscale [REDACTED]



  
Esecuzione Immobiliare R.G. 2-15/2021

Pag. 2 di 19



## DESCRIZIONE SINTETICA UNITÀ IMMOBILIARI

Unità immobiliare facente parte del condominio "Centro Commerciale Le TORBIERE" costituita da negozio a piano terra e locali accessori (retrobottega e servizio igienico), a servizio diretto.

**Ubicazione:** Comune di Corte Franca (BS) - via Roma n. 78 frazione Timoline.

### Identificativi catastali della proprietà

**Catasto Fabbricati** – Comune di Corte Franca (BS) – sezione urbana: NCT – **foglio 7**

- particella **62 sub. 53 via Roma 78 Piano T** categoria C/1 classe 4 consistenza mq. 127 Superficie catastale totale mq. 131 Rendita € 1.836,52

Quota di proprietà:

- ██████████  
Diritto di proprietà: **PIENA PROPRIETA' per 1/1**

Divisibilità dell'immobile: **INDIVISIBILE**

PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'INTERA PROPRIETA' LIBERA DA GRAVAMI	€ <b>123.416,00</b>
Incidenza più probabile valore di mercato, libera da gravami	
<b>Piena proprietà – quota 1/1</b>	€/m <sup>2</sup> 972,00

PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'INTERA PROPRIETA' CON ASSUNZIONE (PREZZO BASE D'ASTA)	€ <b>99.416,00</b>
Incidenza più probabile valore di mercato, in condizioni di vendita forzata	
<b>Piena proprietà – quota 1/1</b>	€/m <sup>2</sup> 783,00

### GIUDIZIO" SINTETICO SULLA COMMERCIALIZZABILITÀ DELL'IMMOBILE

Tra i molteplici fattori che concorrono alla commerciabilità dell'immobile, oltre alle caratteristiche intrinseche del bene, vi è il contesto ambientale in cui lo stesso si trova, ossia la presenza o meno di servizi pubblici, di infrastrutture, la viabilità ecc..

Nel caso specifico i beni pignorati sono inseriti in un contesto residenziale periferico, caratterizzato dalla presenza di servizi pubblici e parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze.

Tali ultime caratteristiche, in considerazione del contesto commerciale in grave crisi, in cui l'unità immobiliare è ubicata, non sono condizioni sufficienti per poter pensare, di poter collocare e vendere in maniera celere un bene simile. I tempi di alienazione degli immobili soggetti a procedure giudiziarie esecutive e concorsuali sono generalmente rilevanti, considerato il numero degli esperimenti necessari alla loro assegnazione e l'elevato stock



di fabbricati invenduti. Contribuisce a ciò anche il valore di aggiudicazione in fase d'asta che è spesso inferiore a quello del libero mercato, penalizzando di fatto, in fase di riparto di spese, la massa dei creditori.

#### AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia  SI

Conformità catastale  NO

Conformità titolarità  SI



#### FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI

Stato di possesso: immobile occupato da soggetti diversi dai debitori  NO

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  SI

Vincoli urbanistici  SI

Vincoli ambientali, paesaggistici  SI

#### LIMITAZIONI

Assunzioni e condizioni limitative  SI

#### INDICE

- Fasi - accertamenti e date delle indagini
- Identificazione e descrizione attuale dei beni
- Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione
- Audit documentale
- Verifica della titolarità
- Formalità, vincoli, oneri
- Analisi estimativa
- Riepilogo dei valori di stima
- Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione



## FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

La sottoscritta C.T.U., dopo aver preso in consegna gli atti e i documenti di causa, di cui al fascicolo 215/2021, dava inizio alle operazioni peritali esaminando gli atti per cui è causa.

Verificata la completezza dei documenti ex art. 567, secondo comma, del codice, proseguiva le medesime.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- trasmissione alle parti (società esecutata e Amministratore Unico e creditore procedente), da parte del custode giudiziario notaio dott.ssa Giuditta Renaldini, di avviso con cui si fissava la data del sopralluogo per prendere visione dell'immobile pignorato, per il giorno 20.10.2021 alle ore 11:00, in Corte Franca (BS) via Roma n. 78;
  - 20.10.2021 la C.T.U. incaricata, si recava in sopralluogo a Corte Franca (BS) presso l'immobile di cui sopra, a seguito del quale non è stato possibile accedere all'immobile, in quanto nessuno si presentava all'appuntamento;
  - 06.12.2021 nuovo accesso all'immobile di cui sopra, unitamente al fabbro, per la sostituzione delle serrature. La sottoscritta provvedeva quindi ad effettuare la visita all'interno delle unità immobiliari richiamate nell'atto di pignoramento, al fine di individuare gli elementi di fatto utili per la stima delle stesse.
- 22.09.2021 acquisizione telematica presso l'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Brescia, delle necessarie informazioni per verificare la corrispondenza dei documenti e della visura con gli estratti catastali e le mappe commerciali e formalità trascritte.
  - 23.09.2021 richiesta allo Sportello edilizia del Comune di Corte Franca (BS), di copia delle licenze, autorizzazioni, concessioni edilizie, agibilità dei beni e della certificazione di destinazione urbanistica;
  - 06.12.2021 ricezione, presso lo Sportello edilizia del Comune di Corte Franca (BS), di copia della documentazione di cui sopra

## IDENTIFICAZIONE DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

Provincia BRESCIA

Comune CORTE FRANCA (BS)

Via Roma N°78

**Fascia/zona:** Periferica/PERIFERICA NORD

**Codice zona:** D2

Esecuzione Immobiliare R.G. 215/2021

Pag. 5 di 19

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Indicatore economico estimativo	Analisi dell'indicatore economico estimativo
Localizzazione	Zona periferica a prevalente destinazione residenziale
Destinazione urbanistica dell'immobile	<input checked="" type="checkbox"/> residenziale
Tipologia immobiliare	Fabbricato <input checked="" type="checkbox"/> in condominio all'interno di centro commerciale
Stato di conservazione	<input checked="" type="checkbox"/> ottimo
Tipologia edilizia dei fabbricati	<input checked="" type="checkbox"/> fabbricato
Tipologia edilizia unità immobiliari	<input checked="" type="checkbox"/> negozio con annesso retrobottega e servizio igienico
Dimensione	<input checked="" type="checkbox"/> media
Caratteri domanda e offerta	Lato acquirente: <input checked="" type="checkbox"/> privato Lato venditore: Tribunale mediante procedura competitiva
Forma di mercato	<input checked="" type="checkbox"/> vendita coattiva od espropriativa (forzosa a mezzo di asta pubblica, in presenza di un unico venditore (Tribunale) e diversi possibili acquirenti
Fase del mercato immobiliare	<input checked="" type="checkbox"/> recupero con prezzi in aumento
Filtering	<input checked="" type="checkbox"/> down

## MAPPA GEOGRAFICA



Fonte Google Maps

Esecuzione Immobiliare R.G. 215/2021

Pag. 6 di 19

Dal certificato di Destinazione Urbanistica (**Allegato n. 3**), ex art.30 comma 3 D.P.R. 380/2001, rilasciato dal comune di Corte Franca (BS) in data 18/10/2021 prot. n. 14439, si evince che il mappale oggetto della richiesta, sito in comune censuario di Corte Franca, è classificato nel Piano di Governo del Territorio, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 10/03/2011, nel seguente modo:

Mappale n. 62 sub. 53 - foglio catastale 7 - è classificato:

- parte in zona "D2 – aree commerciali";
  - parte in zona "Aree per viabilità e percorsi esistenti" AR.b centri commerciali;
  - parte in zona "VE.c – verde di arredo di servizio alle attività produttive;
  - parte in zona "PP.b – parcheggi pubblici a servizio delle attività produttive;
- ed è soggetto a vincolo paesaggistico-ambientale D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1 lett.c).

Le prescrizioni urbanistiche sono indicate negli artt. 30.2 e 36 delle NTA del Piano delle regole del PGT vigente e nell'art.5 delle NTA del Piano dei servizi vigente.

## DATO IMMOBILIARE

### Descrizione del fabbricato oggetto di valutazione

L'intero immobile, a destinazione commerciale, è ubicato in zona periferica nord del comune di Corte Franca (BS) a prevalente destinazione residenziale, con dotazione di servizi e parcheggi nelle vicinanze. Si sviluppa su tre piani fuori terra oltre a due interrati e si presenta generalmente in ottimo stato di conservazione.

Il centro commerciale è organizzato su quattro livelli, collegati tra loro da un sistema di scale, scale meccaniche, ascensore panoramico e balconate illuminate naturalmente con grandi lucernari trasparenti.

Ottime le condizioni intrinseche inerenti la posizione, prospiciente la strada statale XI Iseo-Rovato e nelle vicinanze dell'uscita Rovato dell'Autostrada Milano-Venezia; buone le caratteristiche estetiche dell'intero fabbricato, per gli anni di costruzione e per la categoria catastale del bene.

L'urbanizzazione primaria e secondaria della zona di ubicazione del bene pignorato è completa in relazione alla zona.

### Materiali costruttivi:

- struttura in elevazione: travi e pilastri in c.a. e colonne di acciaio
- solai: c.a. pieno e acciaio
- copertura: piana
- murature perimetrali: muri in c.a.
- coibentazioni/isolamenti: presenti
- divisori tra unità: cartongesso
- infissi esterni: serramenti metallici

Esecuzione Immobiliare R.G. 2-15/2021

Pag. 7 di 19

**DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE****Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

L'immobile oggetto di causa, sito nel comune di Corte Franca (BS), con accesso dalla pubblica via Roma 78 attraverso l'area di parcheggio, l'ingresso e successivamente la galleria pedonale al piano terra del centro commerciale "Le Torbiere", consiste in:

- negozio al piano terra e locali accessori, retrobottega e servizio igienico (bagno+antibagno), a uso diretto.

L'accesso all'unità immobiliare è dotato di saracinesca metallica e vetrina con porta di ingresso con telaio metallico e vetri di sicurezza. Il bene oggetto di stima presenta pareti divisorie realizzate in cartongesso tinteggiato al civile, pavimentazione in piastrelle, soffitto con ribassamenti in cartongesso, mentre i locali ad uso servizio igienico, sono piastrellati con materiali di tipologia e qualità standard per un immobile a tale destinazione.

Il piano in cui è ubicata l'unità immobiliare è interamente dedicato al commercio di dettaglio, in cui trovano spazio medie strutture di vendita, negozi di "vicinato", attività di somministrazione alimenti e bevande e servizi alle persone.

**Confini da nord in senso orario**

- Nord: mappale 62 sub 54
- Sud: mappale 62 sub. 52
- Est: prospetto su mappale 62
- Ovest: mappale 62 sub 15

**Consistenza**

- Desunto graficamente da:
  - Elaborato grafico
  - In loco

Criterio di misurazione:  SEL - Superficie Esterna Lorda

**CALCOLO SUPERFICIE DI PROPRIETÀ**

<b>Superficie principale</b>			<b>m<sup>2</sup> 111</b>
<b>Superficie secondarie</b>			
<b>Destinazione</b>	<b>Superficie</b>	<b>Indice mercantile %</b>	
LOCALI ACCESSORI A SERVIZIO DIRETTO (retrobottega+servizio igienico)	m <sup>2</sup> 16,00	100	m <sup>2</sup> 16,00
<b>Superficie commerciale arrotondata</b>			<b>m<sup>2</sup> 127</b> ←

Nota: si rammenta che la vendita del bene verrà effettuata a corpo e non a misura



**Capacità edificatorie residue** e condizioni tangibili e reali di sviluppo in ampliamento e/o soprizzo tali da poter concorrere all' effettivo incremento della SLP esistente in base alle NTA del PDR del PGT vigente:

No

**Parti comuni e/o condominiali** con relative superfici ed eventuali millesimi:

Dalle schede catastali si evince che relativamente all'immobile oggetto di stima i beni comuni non censibili, ai sensi dell'art. 1117 e ss.cc., fanno riferimento ai mappali:

- 62 sub 15 – (passaggio, passaggi, vani scale e ascensori) bene comune non censibile ai subb. dal 17 al 24, dal 27 al 59, 62, dal 65 all'81, 83, 85, dall'87 al 114, dal 117 al 126, dal 128 al 136, 138, 139 e dal 141 al 147;
- 62 sub 43 e 44 – (locali destinati a cabina elettrica).

#### Caratteristiche qualitative

- anno costruzione: 2003
- livello di piano: 1
- ascensore  presente
- servizi N° 1 servizio così composto:  w.c.  lavabo

#### Impianti in dotazione

- |  |  |  |
|--|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> riscaldamento                        | <input checked="" type="checkbox"/> presente |  |
|  | Tipologia                                    | <input checked="" type="checkbox"/> centralizzato  |
| <input checked="" type="checkbox"/> condizionamento                      | <input checked="" type="checkbox"/> presente |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> elettrico                            | <input checked="" type="checkbox"/> presente |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> idraulico                            | <input checked="" type="checkbox"/> presente |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato              |  | <input checked="" type="checkbox"/> massimo  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare       |  | <input checked="" type="checkbox"/> medio  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Classe Energetica                    |  | <input checked="" type="checkbox"/> Classe D - certificazione energetica n. 17062-000111/13, con validità fino al 1° agosto 2023 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile |  | <input checked="" type="checkbox"/> medio  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile           |  | <input checked="" type="checkbox"/> medio  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Finiture dell'immobile               |  | <input checked="" type="checkbox"/> medio  |

Nota: l'immobile è in possesso di:

- dichiarazione di conformità di cui Legge 46/90 (ora DM 37/2008) dell'impianto elettrico, idraulico di sollevamento, attrezzature particolari;
- collaudo statico delle opere in cemento armato ed a struttura metallica, prot. n. 10598 del 18/11/2002;

- parere di conformità antincendio prot. 14149 (n.10598 di prot. comune di Corte Franca), nonché dichiarazione di inizio attività per certificato di prevenzione incendi;
- autorizzazione all'allacciamento alla fognatura comunale.

La determinazione del prezzo a base d'asta contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.) che comprende anche il rischio per eventuali esborsi necessari alle certificazioni di cui sopra. Per quanto riguarda i requisiti acustici passivi dell'edificio ai sensi del DPCM 5/12/1997 e s.m.i., nonché quelli degli impianti termici in materia di contenimento dei consumi energetici ai sensi della legge 10/91 e s.m.i. (aspetti non specificatamente richiesti dal quesito) e quelli degli impianti elettrici ai sensi del DM 37/2008 interni all'unità immobiliare, non si può garantire il rispetto.

## **AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

### **REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA**

#### **Anno di costruzione**

- anno di costruzione: 2003

#### **Titoli autorizzativi esaminati**

- Convenzione Urbanistica per piano di lottizzazione del 31/03/1995 (rep. 1021– racc. 20460).
- Concessione edilizia con contributo per lavori di “realizzazione di fabbricato adibito a centro commerciale – turistico - direzionale”, in data 13 gennaio 2000, numero 8/2000 P.G. e numero 118/1998 P.E..
- Concessione edilizia con contributo per variante alla CE 8/2000 per lavori di “realizzazione di fabbricato adibito a centro commerciale – turistico – direzionale”, in data 2 aprile 2001, numero 15/2001 P.G. e numero 118/1998 P.E..
- Concessione edilizia con contributo per variante alla CE 8/2000 per lavori di “realizzazione di fabbricato adibito a centro commerciale – turistico - direzionale”, in data 22 gennaio 2002, numero 9/2002 P.G. e numero 114/1998 P.E..
- Concessione edilizia con contributo per variante alla CE 8/2000 per lavori di “realizzazione di fabbricato adibito a centro commerciale – turistico - direzionale”, in data 14 novembre 2002, numero 77/2002 P.G. e numero 148/2002 P.E..
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia (art.4 comma 7 Legge 493/93) del 21 ottobre 2002, prot. n. 9533.
- Parere di conformità Vigili del Fuoco – prot n° 14149 (prot n°10598 comune di Corte Franca).

#### **Sanatorie**

- NO

## Fine lavori

- 12 gennaio 2003

## Certificato di abitabilità

- SI – Attestazione di Agibilità per silenzio - assenso prot n. 6761 del 25.06.2003, con decorrenza 12 gennaio 2003 a seguito di domanda in data 18 novembre 2002 n.10598 di prot. del comune di Corte Franca.
- Fonte documentazione visionata: SUE COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)
- Data verifica urbanistica 06/12/2021

## Destinazione d'uso dell'immobile

Alla data della valutazione la destinazione d'uso esistente del bene è:

- compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico comunale e con quella censita in catasto.

## Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico Vigente: Piano di Governo del Territorio approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 05/03/2011.

## Verifica della REGOLARITÀ edilizio - urbanistica

- Immobile **conforme** ai titoli abilitativi.

Planimetria dell'ultimo atto autorizzativo e dello stato di fatto in scala adattata alla pagina



NOTA: La verifica urbanistica dei beni in oggetto si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.



## SITUAZIONE CATASTALE

### Dati catastali

Immobile identificato in mappa al: **Foglio 7 - Sezione: NCT**

- particella **62 sub. 53 via Roma 78 Piano T** categoria C/1 classe 4 consistenza mq. 127 Superficie catastale totale mq. 131 Rendita € 1.836,52

### Elenco documentazione visionata

Visura per immobile  Planimetrie catastali

### Fonte documentazione visionata

Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio

Data verifica catastale: 22/09/2021

### Verifica della REGOLARITÀ catastale (di massima):

situazione catastale parzialmente **non conforme** in quanto le planimetrie non riportano la tramezzatura del locale accessorio a servizio diretto (retrobottega e servizio igienico) con conseguente difformità della distribuzione interna dei vani.

Le prestazioni tecniche inerenti alla variazione della pratica catastale sono quantificabili in circa € 800,00 (dicansi euro ottocento/00).

I suddetti importi si ritengono orientativi, di massima ed approssimativi, al netto di IVA ed eventuali oneri e versamenti e detratti dal valore di stima perché opponibili all'acquirente

N.B.: La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Brescia; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.



## VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

### Stato del possesso del bene alla data della valutazione

l'immobile al momento del sopralluogo risulta non occupato - la verifica di eventuali contratti di locazione in essere è stata eseguita dal custode dell'immobile Notaio Giuditta Renaldini e ha dato esito negativo (vedi relazione di primo accesso del 09/11/2021).

### CONDIZIONI LIMITANTI

- Servitù non apparenti  SI  
 Vincoli, oneri, pesi e gravami  SI  
 Assunzioni e condizioni limitative  SI

### TITOLARITA' E PROVENIENZA

#### INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITÀ

I beni espropriati di cui sopra, come da certificazione notarile in atti, a firma dott. PAOLO TESAURO OLIVIERI notaio in Erbusco (BS), risultano a tutto il 13/08/2021 di proprietà della società:

- [REDACTED] - C.F. [REDACTED]

Diritto di proprietà: **piena proprietà** Quota di  1/1

in forza dei seguenti atti:

- atto di compravendita a rogito notaio Fabio Barca, del 12/12/2013 rep.10725/6422, trascritto a Brescia (BS) in data 18/12/2013 ai nn. 42231/29109 dalla società [REDACTED] con sede a [REDACTED] CF [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Esecuzione Immobiliare R.G. 2-15/2021

Pag. 13 di 19



## FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI

### OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Formalità, vincolo o oneri opponibili all'acquirente, come da certificazione notarile in atti a firma dott. PAOLO TESAURO OLIVIERI notaio in Erbusco (BS), a tutto il 13/08/2021, il tutto come di seguito esplicitato:

#### Diritti reali

Per la quota di piena proprietà:  1/1

#### Altre forme di diritti e pesi

SI - come da patti speciali indicati nel titolo di acquisto (**Allegato n. 6**).

#### Servitù

SI - a favore di Enel distribuzione - società per azioni per l'esercizio delle cabine elettriche e degli allacciamenti elettrici del centro oltreché alle relative servitù di posa impianti e di passaggio (**Allegato n.6**).

Convenzioni urbanistiche in corso di validità  SI

Convenzione urbanistica per l'attuazione del piano di lottizzazione turistico/alberghiero/commerciale/direzionale/ di cui all'atto a rogito del segretario comunale in data 31 marzo 1995 rep. N. 1021, trascritto a Brescia il 30 dicembre 1995 ai n.ri 35380/24093, successivamente integrato:

- atto a rogito notaio Eligio Conti in data 3 settembre 1999 rep. N. 59705/18846, trascritto a Brescia l'1 ottobre 1999 ai n.ri 34604/22296;

- atto a rogito notaio Eligio Conti in data 24 settembre 1999 rep. N. 59803/18891, trascritto a Brescia il 22 ottobre 1999 ai n.ri 37991/24195;

- atto a rogito notaio Eligio Conti in data 20 dicembre 2001 rep. N. 62988/20460, trascritto a Brescia il 10 gennaio 2002 ai n.ri 936/634.

Cessioni diritti edificatori  NO

#### Limitazioni urbanistiche

Gravi vincoli edilizi e urbanistici  SI vincolo paesaggistico-ambientale D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lett. C).

**Spese condominiali arretrate**  SI - come da Titolo Esecutivo

### NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Formalità, vincolo o oneri non opponibili all'acquirente, come da certificazione notarile in atti, a firma dott. PAOLO TESAURO OLIVIERI notaio in Erbusco (BS), a tutto il 13/08/2021, il bene risulta libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudiziali, privilegi di qualsiasi natura fatta eccezione per le seguenti formalità:

Iscrizioni sugli immobili:

**IPOTECA GIUDIZIALE** del 12/12/2019, ai n.ri 55168/9791

a favore: Condominio Centro commerciale le Torbiere con sede in Corte Franca (BS) c.f. [REDACTED]  
contro [REDACTED] per la somma di € 20.000,00 a garanzia di capitale di € 12.453,44 nascente da decreto ingiuntivo del 4 maggio 2019 rep. N. 5658.

**IPOTECA GIUDIZIALE** del 04/02/2021, ai n.ri 4235/733

a favore: Condominio Centro commerciale le Torbiere con sede in Corte Franca (BS) c.f. [REDACTED]  
contro [REDACTED] per la somma di € 26.000,00 a garanzia di capitale di € 21.705,41 nascente da decreto ingiuntivo del 4 maggio 2019 rep. N. 5658.

Trascrizioni sugli immobili:

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE in data 14 aprile 2021 ai n.ri 17216/11332**

a favore: Condominio Centro commerciale le Torbiere con sede in Corte Franca (BS) c.f. [REDACTED]  
contro [REDACTED] nascente da provvedimento n. 1407 emesso dal tribunale di Brescia in data 20/03/2021.

**Difformità urbanistico-edilizie**

NO

**Difformità catastali il cui costo della regolarizzazione sarà detratto dal prezzo**

SI

**IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI**

- I beni di cui alla presente valutazione si trovano inseriti in un contesto in cui non è ipotizzabile un frazionamento del bene, mediante una determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento.

## ANALISI ESTIMATIVA

**Utilizzo della valutazione**

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **più probabile valore di mercato con assunzioni, ovvero in condizioni vendita forzata o coattiva**, inteso come valore che costituirà il prezzo a base d'asta.

**VALORE DEL BENE E COSTI**

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato esclusivamente alla determinazione del più probabile valore di mercato con assunzioni, ovvero in condizioni di vendita forzata o coattiva, inteso come valore che costituirà il prezzo a base d'asta. Trattandosi di determinazione del valore in una procedura giudiziaria, il valore di mercato

*Esecuzione Immobiliare R.G. 2/15/2021*

*Pag. 15 di 19*

sarà determinato secondo il Regolamento (EU) 575/2013, art.4 comma 1 punto 76), tenendo conto che non tutte le condizioni previste dalla esplicitazione possono essere soddisfatte, quali:

- 1) l'importo stimato non è condizionato alle normali condizioni di mercato per le difficoltà di accedere al finanziamento, di prendere visione dell'immobile da parte del potenziale acquirente con la dovuta attenzione, nonché della ridotta efficacia della pubblicità immobiliare (barriere all'accesso);
- 2) il venditore è sostituito dal creditore (ambito stragiudiziale) per cui non è configurabile una condizione lo stesso sia consenziente alle normali condizioni di mercato;
- 3) la valutazione è svolta dal perito in una data antecedente a quella dell'asta per la vendita;
- 4) incertezza temporale sul possesso del bene da parte del debitore conduttore;
- 5) quote concrete non suscettibili di autonomo e libero godimento;
- 6) il debitore, conduttore dell'immobile, non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore e potrebbe essere orientato a porre ostacoli e opposizioni per procrastinare la vendita dell'immobile anche con atti contro i quali occorrono iniziative giudiziali con conseguenti tempi di vendita non definibili;
- 7) mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato.

NOTA: il valore di vendita forzata non costituisce una base di valore, in quanto rappresenta una descrizione della situazione in cui avviene la vendita.

#### **Determinazione analitica del valore di mercato**

Nella scelta dell'adozione del procedimento di stima, si è tenuto conto del fatto che il bene immobile oggetto di valutazione si trova all'interno di un centro commerciale in avanzata e probabilmente irreversibile dismissione, condizione che ha determinato l'impossibilità di applicare valutazioni basate sulla redditività del bene e sulla domanda dello stesso. In tal senso si è optato per il metodo sintetico – comparativo basato sulla normalizzazione dei prezzi, in relazione alla tipologia del bene, allo stato di conservazione, agli elementi riscontrabili e visibili esternamente; i dati raccolti sono poi stati mediati apportando gli opportuni correttivi in considerazione delle caratteristiche del bene oggetto di stima, del contesto urbano in cui è inserito e del suo stato di manutenzione.

In ragione di quanto sopra per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile staggito è stato pertanto applicato il seguente criterio di valutazione:

Calcolo del Valore Normale

**Nota: l'analisi estimativa ANALITICA è riportata come in Allegato n. 7. Si riportano di seguito i derivanti dal processo valutativo**





## LOTTO UNICO

### DEFINIZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE IN LIBERO MERCATO

NEGOZIO - Più probabile valore di mercato senza gravami	€ 124.216,00
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	
Variazione casale comprensiva di nuova scheda abitazione	- € 800,00
<b>VALORE DI MERCATO FINALE – arrotondato</b>	<b>€ 123.416,00</b>
SUPERFICIE	127,0 m2
Incidenza più probabile valore di mercato, libera da gravami	€/m <sup>2</sup> 972,00 ~

**Note estimative:** si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima sono da considerarsi a corpo e non a misura in ottemperanza all'art.568 del c.p.c. così come modificato dall'art.13 del D.L. 27 giugno 2015 n.83 (convertito dalla legge 6 agosto 2015 n.132) e pertanto il valore al mq sopraindicato in relazione alla superficie commerciale è espresso solo e soltanto per tal fine.

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

### STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DEL BENE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA O COATTIVA (Prezzo a base d'asta)

PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'INTERA PROPRIETA' CON ASSUNZIONE (PREZZO BASE D'ASTA)	€ 99.416,00
SUPERFICIE	127,0 m2
Incidenza più probabile valore di mercato, in condizioni di vendita forzata	€/m <sup>2</sup> 783,00 ~

### RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

#### LOTTO UNICO

#### NEGOZIO in Comune di Corte franca (BS)

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 7 - Sezione: NCT mappale 62 sub. 53

<b>VALORE DI MERCATO INTERA PROPRIETA'</b> <b>Piena proprietà – 1/1</b>	<b>€ 123.416,00</b>
--	---------------------

#### VALORE DEL BENE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA O COATTIVA (PREZZO A BASE D'ASTA)

PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'INTERA PROPRIETA' CON ASSUNZIONE (PREZZO BASE D'ASTA) <b>Piena proprietà – 1/1</b>	<b>€ 99.416,00</b>
--	--------------------



## OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che l'esperto ritiene rilevanti diverse da quelle precedentemente palesate: nessuna

## ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini ed in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguentemente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da valori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Non sussistono particolari condizioni limitative e aggravanti che possano incidere sul risultato del rapporto di valutazione.

Condizioni limitative: il presente rapporto di valutazione se pubblicato anche ai soli fini pubblicitari ed anche solo parzialmente (senza allegati) dovrà essere depurato di tutti i dati sensibili riferiti alle generalità dei soggetti debitori di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di questi ultimi, di eventuali soggetti terzi, di tutto quanto non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di alienazione coattiva.

Tale onere competerà al soggetto che intenderà procedere alla divulgazione del presente rapporto di valutazione.

## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

La sottoscritta esperta incaricato dal Tribunale di: BRESCIA

Iscritta all'Ordine: INGEGNERI provincia di BRESCIA al N°2093

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (EVS 2016), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, 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.
- Di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Di aver ispezionato di persona la proprietà.
- Che nessun altro soggetto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

*Firmato Digitalmente*

L'Esperto incaricato dal G.E.

ing. Irene Bonera



## ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

1. Elaborati fotografici
2. Titoli autorizzativi + Agibilità
3. Certificato Destinazione Urbanistica
4. Estratto mappa catastale + Schede catastali + Elaborato Planimetrico
5. Visure catastali
6. Titolo di acquisto
7. Modalità di calcolo analisi estimativa

