

“TRIBUNALE DI BRESCIA”

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 1107/2017

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA – RAPPORTO DI VALUTAZIONE

GIUDICE DELEGATO: DOTT. STEFANO FRANCHIONI

CREDITORE PROCEDENTE: OMISSIS

RAPPRESENTATO DALL'AVVOCATO: Avv. Marco Quagliaro
Via Brenari 29E, 33100 Udine
Tel. 0432204620 – Fax. 0432289331
E-mail: marco.quagliaro@quagliaromigliorati.it
Pec: marco.quagliaro@avvocatiudine.it
C.F.: QGLMRC68C26H816V

CREDITORE INTERVENUTO OMISSIS

RAPPRESENTATO DAL PROCURATORE: LAURA CAVALIERE
C.F. CVLLRA68A52F205C
giusta procura n. 42.930/24.428 del 05/07/2017
Notaio Dott. Marco De Luca
Sede/sportello di riscossione in Brescia, Via Cefalonia 49
pct@pec.agenziariscossione.gov.it

CREDITORE INTERVENUTO OMISSIS

RAPPRESENTATO DALL'AVVOCATO: Avv. Chiara Goriani
Brescia, via della Valle 3
C.F. GRLCHR78P57B157P
chiara.goriani@brescia.pecavvocati.it

ESECUTATO: omissis
C.F. -----

RAPPRESENTATO DALL'AVVOCATO: Avv. Luca Berni
Via degli Ospizi Civili 2/B
43121 Parma
Pec: avvlucaberni@pec.studiolegaleberni.it

ESPERTO INCARICATO: ARCH. ANTONIO BELLOGINI
VIA ANTONIOLI 7, 25049 ISEO (BS)
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA n. 2116
CELL 3284894899 FAX 0302070383
email: antonio.bellogini@archiworldpec.it

Documento firmato digitalmente

Premessa

L'incarico conferito viene svolto ai sensi dell'*art. 173 bis disp. Att. c.p.c.*

In seguito a giuramento per accettazione dell'incarico ricevuto il sottoscritto ha estratto copia del fascicolo della procedura ed ha proseguito con le principali attività di seguito riportate:

- Invio comunicazione alle Parti per concordare la data del sopralluogo.
- Sopralluogo;
- Accesso agli atti Comune di Montirone
- Acquisizione atti di provenienza
- Ispezioni Ipotecarie
- Ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate per verifica esistenza contratti di affitto

I beni immobili oggetto del processo esecutivo si trovano nel Comune di Montirone e sono identificati catastalmente come segue:

- 1) C.F. sez. NCT, fg. 10, part. 257, sub. 2, cat. D/7;
- 2) C.F. sez. NCT, fg. 10, part. 257, sub. 3, cat. D/7;
- 3) C.F. sez. NCT, fg. 10, part. 257, sub. 4, cat. C/3;
- 4) C.F. sez. NCT, fg. 10, part. 257, sub. 5, cat. C/3;
- 5) C.F. sez. NCT, fg. 10, part. 257, sub. 6, cat. C/3;

E' compresa la quota proporzionale di parti comuni dell'edificio, con riferimento alla part. 257 sub. 1

- 6) C.F. sez. NCT, fg. 10, part. 58, sub. 21, cat. D/7;
- 7) C.F. sez. NCT, fg. 10, part. 58, sub. 22, cat. A/2,
funzionalmente inscindibile dal laboratorio annesso;

;

1.1 QUESITO "A"

1.1.1 Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567, 2° comma cpc

Il sottoscritto, prima del formale inizio delle operazioni, ha provveduto alla verifica riguardo la completezza della documentazione ipo-catastale, prodotta dal creditore procedente ed aggiornata fino alla trascrizione del pignoramento, di cui si riportano le risultanze:

1) Atto di precetto	si
2) Atto di pignoramento immobiliare	si
3) Estratto di mappa.	no
4) Certificato di destinazione urbanistica	no
5) Certificato catastale	no
6) Certificato ipotecario	no
7) Certificato storico ventennale	no
8) Certificato notarile (sostituisce i punti 5,6 e 7)	si

1.1.2 Acquisizione copia del titolo di acquisto in favore del debitore

La proprietà dei beni in oggetto appartiene a:

omissis, C.F. -----, in forza dei seguenti atti:

- n. 97260 di rep., n. 20060 di racc. Notaio Sergio Senini di Brescia, 24.10.1996
Trasferimento della proprietà dei beni immobili siti a Montirone di seguito identificati:
 - CT, fg. 10, mapp. 196, 197 e 198*omissis*

- n. 100774 di rep., n. 208007 di racc. Notaio Sergio Senini di Brescia, 26.11.1997
Trasferimento della proprietà dei beni immobili siti a Montirone di seguito identificati:
 - CF, sez. NCT, fg. 10, mapp. 58 sub. 14*omissis*

- n. 4360 di rep., n. 619 di racc. Notaio Marianna Rega di Calcinato, 17.02.1999
Trasferimento della proprietà dei beni immobili siti a Montirone di seguito identificati:
 - CT, fg. 10, mapp. 197 (successivamente mapp. 204 del fg. 10)
 - CF, sez. NCT, Fg 10, part. 58 sub. 10, 11, 12, 13, 15*omissis*

- n. 5391 di rep., n. 787 di racc. Notaio Marianna Rega di Calcinato, 28.06.1999
Trasferimento della proprietà dei beni immobili siti a Montirone di seguito identificati:
 - CT, fg. 10, mapp. 197 (successivamente mapp. 204 del fg. 10)
 - CF, sez. NCT, Fg 10, part. 58 sub. 10, 11, 12, 13, 15*omissis*

- n. 6123 di rep., n. 931 di racc. Notaio Marianna Rega di Calcinato, 8.11.1999
Trasferimento della proprietà dei beni immobili siti a Montirone di seguito identificati:
 - CF, sez. NCT, Fg 10, part. 58 sub. 14*omissis*

- n. 6162 di rep., n. 952 di racc. Notaio Marianna Rega di Calcinato, 18.11.1999
Trasferimento della proprietà dei beni immobili siti a Montirone di seguito identificati:
 - CT, Fg 10, mapp. 197 (successivamente part. 208 del fg.10)Omissis

 - n. 6164 di rep., n. 950 di racc. Notaio Marianna Rega di Calcinato, 18.11.1999
Trasferimento della proprietà dei beni immobili siti a Montirone di seguito identificati:
 - CT, Fg 10, mapp. 197 (successivamente part. 205 del fg.10)omissis

 - n. 6166 di rep., n. 953 di racc. Notaio Marianna Rega di Calcinato, 19.11.1999
Trasferimento della proprietà dei beni immobili siti a Montirone di seguito identificati:
 - CT, Fg 10, mapp. 197 (successivamente part. 204 e 208 del fg.10)
 - CF, sez. NCT, fg. 10 , part. 58, sub. 10, 11, 12, 13, 14, 15omissis

 - atto di identificazione catastale n. 6848 di rep., n. 1056 di racc. Notaio Marianna Rega del 28.01.2000

 - n. 12594 di rep., n. 2446 di racc. Notaio Marianna Rega di Calcinato, 29.12.2001
Trasferimento della proprietà dei beni immobili siti a Montirone di seguito identificati:
 - CT, Fg 10, mapp. 205omissis

 - n. 73955 di rep., n. 19232 di racc. Notaio Calini di Brescia, 13.04.2005
Trasferimento della proprietà dei beni immobili siti a Montirone di seguito identificati:
 - CT, Fg 10, mapp. 251 e 254Omissis

 - n. 73956 di rep., n. 19233 di racc. Notaio Calini di Brescia, 13.04.2005
Trasferimento della proprietà dei beni immobili siti a Montirone di seguito identificati:
 - CT, Fg 10, mapp. 251 e 254Omissis

 - n. 40163 di rep., n. 17358 di racc. Notaio Santosuosso di Brescia, 17.09.2008
Trasferimento della proprietà dei beni immobili siti a Montirone di seguito identificati:
 - CF, sez. NCT, Fg 10, mapp. 58, sub. 21 e 22Omissis
- nota:
omissis.

Copia degli atti di compravendita citati sono allegati alla presente relazione (Allegato 01).

1.1.3 Stato patrimoniale del debitore al momento dell'acquisto.

Si veda:

- visura camerale storica (allegato 02)

1.2 QUESITO "B"

1.2.1 Identificazione e descrizione attuale dei beni

I beni risultano identificati al Catasto del Comune di Montirone come segue:

- 1) C.F. sez. NCT, fg. 10, part. 257, sub. 2, cat. D/7;
- 2) C.F. sez. NCT, fg. 10, part. 257, sub. 3, cat. D/7;
- 3) C.F. sez. NCT, fg. 10, part. 257, sub. 4, cat. C/3;
- 4) C.F. sez. NCT, fg. 10, part. 257, sub. 5, cat. C/3;
- 5) C.F. sez. NCT, fg. 10, part. 257, sub. 6, cat. C/3;

E' compresa la quota proporzionale di parti comuni dell'edificio, con riferimento alla part. 257 sub. 1

6) C.F. sez. NCT, fg. 10, part. 58, sub. 21, cat. D/7;

7) C.F. sez. NCT, fg. 10, part. 58, sub. 22, cat. A/2, **funzionalmente inscindibile dal laboratorio annesso;**

Precisazioni catastali: I suddetti Mappali 58 subb. 21 e 22 derivano dagli originari mappali 58 subb. 10, 11, 12, 13, 14 e 15 del Foglio 10 di Catasto Fabbricati.

Nota bene:

Nell'atto Rep. n. 40.163 Racc. n. 17.358 del 17.11.2008, Notaio Fabrizio SANTOSUOSSO – Notaio in Brescia è specificato che le aree aventi complessiva superficie catastale di mq. 1.320 (milletrecentoventi) ed identificate nel Catasto del Comune di Montirone come segue:

- C.T., fg. 10, mapp. 252 - Ha. 0.00.45 - R.D.Euro 0,36 (zero virgola trentasei) - R.A.Euro 0,40
 - C.T., fg. 10, mapp. 253 - Ha. 0.12.75 - R.D.Euro 10,07 (dieci virgola zero sette) - R.A.Euro 11,19
- adibite a spazio di transito, accesso e manovra, **sono strettamente pertinenti e funzionalmente inscindibili dalle unità immobiliari identificate al fg.10, part. 58 sub. 21 e 22, in Comune di Montirone, Via Vittorio Veneto.**

Precisazioni catastali: I suddetti Mappali 252 e 253 derivano dall'originario mappale 197 del Foglio 10 di Catasto Terreni.

I beni in oggetto sono costituiti, in sintesi, da un complesso di edifici a destinazione produttiva e da un fabbricato desinato, parzialmente, ad abitazione del custode.

Si veda descrizione completa riportata nella relazione di stima

1.2.2 Documentazione catastale, estratti di mappa e CDU

Documentazione catastale di recente visura è allegata alla presente relazione (allegato 03: documentazione catastale).

Il Certificato di Destinazione urbanistica non è stato acquisito non essendo la stima relativa a terreni.

1.2.3 Identificazione progressa dei beni

Gli immobili edificati sulla part. 257 del fg. 10 sono stati denunciati al catasto fabbricati con denuncia di nuova costruzione del 9.06.2006 prot. BS0160141

I beni di cui al fg. 10, mapp. 58 subb. 21 e 22 derivano dagli originari mappali 58 subb. 10, 11, 12, 13, 14 e 15 del Foglio 10 di Catasto Fabbricati.

I beni di cui al fg. 10, mapp. 252 e 253 derivano dall'originario mappale 197 del Foglio 10 di Catasto Terreni.

1.3 QUESITO "C"

1.3.1 Stato di possesso

L'immobile risulta **occupato ed utilizzato**. La verifica presso l'Agenzia delle Entrate ha fatto emergere informazioni riguardo l'esistenza di un contratto di comodato registrato inerenti i beni immobili oggetto della esecuzione immobiliare (allegato 04) a favore di [REDACTED]

Ulteriore verifica presso l'Ag. Entrate di Gardone Val Trompia ha permesso di determinare l'esistenza di precedenti contratti di locazione, risolti o da ritenere cessati (non comunicata proroga).

1.3.2 Valore locativo dei beni immobili

Il valore locativo viene determinato con il metodo del confronto, in considerazione delle caratteristiche degli immobili e delle pertinenze, della viabilità ed accessibilità, della vicinanza o meno a importanti vie di comunicazione e di quanto meglio descritto più avanti. Si giudica che il valore locativo attendibile sia pari a 20 €/m² x anno (riferito alle superfici calcolate come di seguito descritto), determinando un canone annuo pari a 136000,00 € (centotrentaseimila euro)

1.4 QUESITO "D"

Esistenza di formalità, vincoli o oneri

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto a Brescia il 30.10.2017 ai nn. 47979/29106 a favore di [REDACTED], C.F. [REDACTED] contro "omissis", C.F. -----, a peso degli immobili

IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Brescia il 15 ottobre 2008 ai nn. 47639/10638 per Euro 6.600.000,00 (seimilioneisecentomila virgola zero a favore della [REDACTED] con sede in Udine, C.F. [REDACTED], contro la società "omissis", C.F. -----, giusta atto per Notaio Santosuosso di Brescia in data 17 settembre 2008 Rep. n. 40164 a margine della quale si rileva l'annotazione di rinegoziazione di mutuo data 3 gennaio, 2013 ai nn. 292/18 giusta atto per Notaio Claudio Mor di Ghedi in data 14 dicembre 2012 Rep. n. 44141/11260, a peso degli immobili in oggetto;

IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Brescia il 19 maggio 2015 al n. 16502 per Euro 204.000,00 (duecentoquattromila virgola zero) a favore di [REDACTED], contro la società "omissis", C.F. -----, giusta atto PER Notaio Claudio Mor di Ghedi di data 18 maggio 2015 Rep. n. 45689/12142 a peso degli immobili in oggetto;

SERVITU' PERPETUA DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO E SERVITU' PER SERVIZI TECNOLOGICI, con espresso divieto di sosta anche temporanea a carico di una striscia della larghezza di metri 4 lungo il lato nord-ovest dell'area urbana identificata con il mappale n. 58 sub. 13, a favore del mappale 58 sub. 14, costituita con Atto in data 26 novembre 1997 n. 100774/20807 di Rep. Notaio Sergio Senini. – *si veda penultima e ultima pagina allegato 03.*

Il giorno 03.05.2019 è stata effettuata una ispezione presso l'Agenzia delle Entrate:
non risultano ulteriori iscrizioni e trascrizioni (allegato 05)

1.5 QUESITO "E" **Regolarità edilizia ed urbanistica**

Si è provveduto ad inoltrare richiesta di accesso agli atti all'ufficio tecnico del Comune di Montirone, chiedendo di prendere visione dei titoli edilizi relativi agli immobili, dell'eventuale autorizzazione allo scarico, delle dichiarazioni di conformità degli impianti del progetto delle strutture e collaudo e della agibilità. L'Ufficio Tecnico ha messo a disposizione tutta la documentazione presente in archivio, e si è presa visione ed estratto copia dei seguenti documenti:

- a) C.E. n. 19 del 14.03.1996 per la realizzazione di nuovo capannone adibito a deposito
- b) C.E. n. 52 del 17.11.1999 p.e. 107 del 1999, Variante alla C.E. 19/96
- c) richiesta certificato di abitabilità, prot. 4162 del 22.07.1999, richiedente sig. Massimo Roberti, riferita alle opere autorizzate con C.E. 19/1996
 - collaudo statico
 - dichiarazioni del progettista e D.L.
 - attestazione di agibilità per silenzio assenso, 20.10.1999
- d) Voltura Concessione prot. 6942 del 29.10.1999, riferita alla C.E. 19 del 14.03.1999
- e) Comunicazione di fine lavori e richiesta certificato di abitabilità, prot. 4162 del 22.07.1999, riferita alle opere autorizzate con C.E. 19/1996
- f) D.I.A. prot. 2266 del 8.04.2000 per realizzazione muro di recinzione
- g) D.I.A. prot. 1522 del 9.3.2000, opere interne per formazione di servizi igienici, mensa, spogliatoi, uffici
- c) Certificazione ultimazione lavori, prot. 3936 del 28.06.2000, riferita alle pratiche di cui al punto f) e g)
- h) C.E. 31/2002 per realizzazione di edificio a destinazione artigianale
- i) Autorizzazione allo scarico nel sottosuolo delle acque meteoriche, Ufficio Ecologia e Ambiente Comune di Montirone prot. 4161/fm del 05.05.2004
- l) Autorizzazione allo scarico in strati superficiali del sottosuolo, Comune di Montirone prot. 5661 del 05.09.2002
- m) Denuncia opere in conglomerato cementizio armato, prot. 6015 del 03.08.2005
- n) Permesso di costruire n. 2/2006, p.e. 78 del 2005, variante alla C.E. 31/2002, rilasciato in data 20.01.2006;
- o) Relazione a struttura ultimata, prot. 3514 del 19.04.2006
- p) Certificato di collaudo, prot. 3514 del 19.04.2006

Le pratiche citate sono allegate alla presente relazione (allegato 06)

Durante il sopralluogo sono state acquisite delle misurazioni significative per determinare le superfici del bene immobile e verificare la corrispondenza con quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi.

Sulla base di quanto sopra si riferisce di aver verificato alcune irregolarità, di seguito sinteticamente elencate:

- a) con riferimento ai beni identificati al fg. 10, part. 58, sub 21 e 22
 - a1) diversa distribuzione interna e diversa destinazione d'uso della porzione identificata al fg. 10, part. 58, sub 21, con riferimento alla porzione sottostante il sub. 22:

la porzione in oggetto è adibita a residenza e non ad "ufficio", come riportato nei titoli edilizi, configurando un cambio di destinazione d'uso non autorizzato; inoltre la distribuzione degli spazi interni differisce da quanto rappresentato nei titoli edilizi;

- a2) lievi variazioni della distribuzione interna, con riferimento al sub. 22
 - a3) sono stati realizzati, senza acquisire titolo edilizio degli spazi adibiti ad ufficio a livello superiore rispetto ai servizi igienici, mensa e spogliatoi.
 - a4) due finestre sono state ridimensionate
- b) con riferimento ai beni identificati al fg. 10, part. 257, sub 2, 3, 4, 5, 6:
- b1) le partizioni interne a separare i citati subalterni non sono state realizzate;
 - b2) la partizione interna – separazione fra part. 58 sub 21 e part. 257 sub 6 – è stata demolita
 - b3) i piccoli servizi igienici previsti in ogni subalterno non sono stati realizzati

Gli schemi grafici allegati (allegato 07) rappresentano quanto sopra espresso.

Si giudica pertanto che il bene sia da ritenersi **non regolare** dal punto di vista edilizio/urbanistico.

I costi e i modi per sanare la difformità citate: si ritiene che per la gran parte delle difformità rilevate sia economicamente vantaggioso predisporre una richiesta di permesso di costruire in sanatoria (o titolo edilizio equivalente), invece che demolire le opere difformi e ricostruire in conformità a quanto realizzato, quindi:

- a1 e a2) Ripristino della destinazione d'uso originaria
Permesso di costruire in sanatoria per diversa distribuzione interna
Spese tecniche
Sanzione amministrativa
- a3) Rimozione dei serramenti, accatastamento, trasporto in discarica
- a4) Ripristino delle dimensioni della finestra previsti dal progetto
- b1 e b2 e b3) Pratica in sanatoria per fusione di subalterni, spese tecniche

Si determina che il costo per sanare le difformità rilevate sia pari a 15000,00 €

1.6 QUESITO "F"

Formazione dei lotti

L'ambito è caratterizzato per la presenza di imprese di dimensioni medie; si giudica che i beni oggetto della presente relazione possano essere maggiormente appetibili se divisi in due lotti:

1° lotto:

- beni identificati al catasto del Comune di Montirone, fg. 10 part. 58 sub. 21 e sub 22
(cui aggiungere i beni identificati al CT. Fg. 10 part. 252 e 253) – **si veda nota a pag.5**

2° lotto

- beni identificati al catasto del Comune di Montirone, fg. 10 part. 257 sub. 2,3,4,5 e 6 e sub 1 (bene comune ai sub. 2,3,4, 5 e 6)

1.7 QUESITO "G"
Valore del bene e costi.

RELAZIONE DI STIMA

In considerazione dell'attuale andamento del mercato immobiliare, della ubicazione degli immobili e delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso, l'appetibilità dei beni è da definirsi "**media**".

Audit documentale e Due diligence

- | | |
|-----------------------|-----------------------------|
| Conformità edilizia | <input type="checkbox"/> No |
| Conformità catastale | <input type="checkbox"/> No |
| Conformità titolarità | <input type="checkbox"/> Si |

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- | | |
|--|-----------------------------|
| Immobili occupati | <input type="checkbox"/> Si |
| Spese condominiali arretrate | <input type="checkbox"/> No |
| Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami | <input type="checkbox"/> Si |
| Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici | <input type="checkbox"/> Si |
- I beni sono attualmente utilizzati dalla ditta [REDACTED] in virtù di contratto di comodato gratuito (allegato 04)

1.7.1 Inquadramento degli immobili

Analisi del segmento di mercato

Localizzazione

I beni in oggetto si trovano in via Veneto, al margine orientale del Comune di Montirone

Zona

- | | |
|---------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> Urbana | <input type="checkbox"/> Centrale |
| | <input type="checkbox"/> Semicentrale |
| | <input type="checkbox"/> Periferica |
| <input type="checkbox"/> Extra urbana | <input type="checkbox"/> Agricola |
| | <input type="checkbox"/> Industriale |
| | <input type="checkbox"/> Artigianale |
| | <input type="checkbox"/> Residenziale |

Mappa geografica (fonte Google Maps)



INQUADRAMENTO GENERALE, ORTOFOTO



IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Destinazione urbanistica dell'immobile

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

Tipologia immobiliare

- Terreno
- Fabbricato**

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo
- ristrutturato
- recente (riferito alla porzione edificata dal 2006)**
- usato**
- rudere

Tipologia edilizia dei fabbricati

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte
- capannone + edificio per uffici e abitazione**

Tipologia edilizia unità immobiliari Caratteristiche generali degli immobili.

a destinazione produttiva

Descrizione sintetica dell'immobile oggetto di stima:

Con riferimento agli edifici artigianali – produttivi:

- Struttura in elevazione In c.a. prefabbricato
- Solai --.
- Copertura tegoli prefabbricati con ampi lucernari
- Murature perimetrali pannelli prefabbricati
- Coibentazioni/Isolamenti non presenti
- Divisori tra unità --
- Serramenti esterni *alluminio e vetro*
- Serramenti interni --
- Pavimenti e rivestimenti di tipo industriale
- Impianto riscaldamento non presente
- Impianto sanitario presente
- Impianto gas presente
- Impianto elettrico presente
- Impianto climatizzazione assente
- Altri impianti -
- Allaccio fognatura si
- Fonti rinnovabili no
- Finiture esterne di livello medio
- Piano piano terra
- Altro

Con riferimento alla porzione adibita a residenza del custode ed uffici:

- | | | |
|--------------------------|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | Struttura in elevazione | In c.a |
| <input type="checkbox"/> | Solai | Laterocemento. |
| <input type="checkbox"/> | Copertura | Piana in laterocemento |
| <input type="checkbox"/> | Murature perimetrali | laterizio |
| <input type="checkbox"/> | Coibentazioni/Isolamenti | non presenti |
| <input type="checkbox"/> | Divisori tra unità | -- |
| <input type="checkbox"/> | Serramenti esterni | <i>Legno, più recenti al piano inferiore</i> |
| <input type="checkbox"/> | Serramenti interni | <i>Legno</i> |
| <input type="checkbox"/> | Pavimenti e rivestimenti | parquet - gres |
| <input type="checkbox"/> | Impianto riscaldamento | autonomo, a gas. Radiatori |
| <input type="checkbox"/> | Impianto sanitario | presente |
| <input type="checkbox"/> | Impianto gas | presente |
| <input type="checkbox"/> | Impianto elettrico | presente |
| <input type="checkbox"/> | Impianto climatizzazione | presente |
| <input type="checkbox"/> | Altri impianti | - |
| <input type="checkbox"/> | Allaccio fognatura | si |
| <input type="checkbox"/> | Fonti rinnovabili | no |
| <input type="checkbox"/> | Finiture esterne | di livello medio |
| <input type="checkbox"/> | Piano | piano terra, primo piano |
| <input type="checkbox"/> | Altro | |

Dimensione

- Piccola
 Media
 Grande

Caratteri domanda e offerta

- Lato acquirente

Privato
Società

- Lato venditore

Privato
Società

Fase del mercato immobiliare

Stabile

- Recupero
 Espansione
 Contrazione
 Recessione

1.7.2 Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

Caratteristiche estrinseche

I beni immobili in oggetto si trovano porzione orientale del Comune di Montirone; l'area è caratterizzata per la presenza di edifici industriali / artigianali.

L'ambito si trova a distanza relativamente breve da importanti vie di comunicazione, tuttavia la viabilità nelle immediate vicinanze del bene pare sotto dimensionata in relazione alla grandezza degli edifici industriali presenti.

Caratteristiche intrinseche

Le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un complesso a destinazione produttiva, costruito a più riprese a partire dagli anni novanta: la costruzione più datata è il piccolo edificio posto in prossimità degli ingressi – a sud - in cui si trovano, a piano terra una porzione che dovrebbe essere adibita ad uffici (invece risulta essere trasformato in abitazione) e al primo piano un alloggio che dovrebbe essere destinato ad abitazione del custode. Questo fabbricato, che risulta essere fisicamente collegato agli altri beni attraverso una tettoia in legno sotto la quale sono presenti alcune parti di impianto (generatori di calore per gli uffici, unità esterne dei condizionatori), dispone di una area verde, pur non identificata su elaborati di progetto né catastali.

Ha struttura autonoma, realizzata verosimilmente in c.a. con chiusure perimetrali in laterizio intonacato; si sviluppa su due piani fuori terra, il solaio intermedio è in laterocemento, così come quello di chiusura superiore, piano.

A piano terra si trova una abitazione (**la destinazione d'uso non è conforme con quanto riportato su documentazione catastale; la distribuzione interna non è conforme con quanto riportato su documentazione catastale e documentazione allegata alle pratiche edilizie**), le cui finiture sono state rinnovate non molto tempo fa: impianti, serramenti in legno con vetro isolante, tapparelle oscuranti e pavimenti sono in buono stato di conservazione; al primo piano, raggiungibile per una scala esclusiva cui si accede dal prospetto sud dell'edificio, si trova un alloggio (part. 58 sub. 22) – formalmente l'alloggio per il custode, funzionalmente inscindibile dal laboratorio annesso: dotato di impianti in discreto stato, mostra segni di assenza prolungata di manutenzione: i serramenti in legno e vetro singolo sono in pessimo stato di manutenzione, gli impianti sono vetusti, si notano segni di umidità provenienti dalla copertura. **Si rileva una piccola difformità fra lo stato dei luoghi e quanto riportato su documentazione catastale e documentazione allegata alle pratiche edilizie: i due piccoli bagni sono stati uniti per ricavarne uno solo e la partizione interna fra soggiorno e cucina è stata demolita**

Il piccolo edificio, in sintesi, manifesta segni di incuria specialmente per l'involucro e gli ambienti al primo piano.

Gli edifici a destinazione produttiva hanno pianta regolare, rettangolare, e sono realizzati con tecniche costruttive tipiche in relazione alla destinazione d'uso: strutture in elevazione prefabbricate in calcestruzzo armato, chiusure perimetrali in pannelli prefabbricati in calcestruzzo armato, tegoli di grande luce su cui poggiano "copponi" a realizzare il solaio di copertura; la pavimentazione è di tipo industriale

Le dimensioni sono molto ampie, gli spazi non sono suddivisi (ad eccezione della porzione a sud dell'edificio a ovest, dove sono stati ricavati servizi igienici, mensa, spogliatoi e, sopra questi, degli uffici (questi ultimi realizzati in assenza di titolo edilizio e di un piccolo blocco per servizi ricavato lungo il lato nord ovest). Gli impianti (elettrico ed idro sanitario) paiono in buone condizioni ed efficienti.

Si rilevano piccoli malfunzionamenti dovuti alla vetustà della costruzione e all'uso, che consistono in segni di umidità in corrispondenza di alcuni lucernari (della porzione più datata) e sono segnalate difficoltà di azionamento di alcuni portoni (sempre della porzione più datata); la porzione più recente è in ottimo stato.

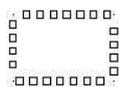
Gli spazi di manovra sono ampi e si rilevano numerosi accessi alle aree coperte; questo suggerisce la possibilità di potere eseguire facilmente una compartimentazione degli spazi. L'illuminazione è buona, garantita da parti di copertura traslucida e da finestre sulle chiusure perimetrali; gli edifici più recenti (realizzati dal 2005 / 2006) dispongono di ampie finestrate "a nastro" che consentono abbondante illuminazione naturale.

Si riscontrano delle lievi difformità sia dal punto di vista edilizio che catastale: (i beni identificati al fg.10 part. 257 sub 2,3,4,5 e 6 costituiscono un unico vasto ambiente e non sono state realizzate le partizioni fra le distinte unità, così come non stati realizzati i servizi igienici previsti per ciascun subalterno; non esiste partizione interna fra la part. 257 sub. 6 e la part. 58 sub. 21

Lungo via veneto sono presenti 3 accessi distinti. Le pavimentazioni delle aree di manovra sono in calcestruzzo liscio (di tipo industriale); lungo il confine orientale una ampia porzione di superficie (parte della part. 257 sub. 1) è mantenuta a prato.

Strumento urbanistico

Lo strumento urbanistico vigente classifica l'area su cui sorgono i beni in oggetto come **"D1 – ambiti a prevalente destinazione produttiva"**



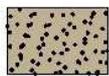
Perimetro del tessuto urbano consolidato

IL SISTEMA DEI VINCOLI E DELLE LIMITAZIONI



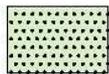
Linee di arretramento del RIM di competenza consortile

ALTRE DESTINAZIONI E FUNZIONI



AnT - Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica (art. 40)

IL SISTEMA NATURALE ED AGRICOLO, DELLE SALVAGUARDIE, DEI SERVIZI PUBBLICI

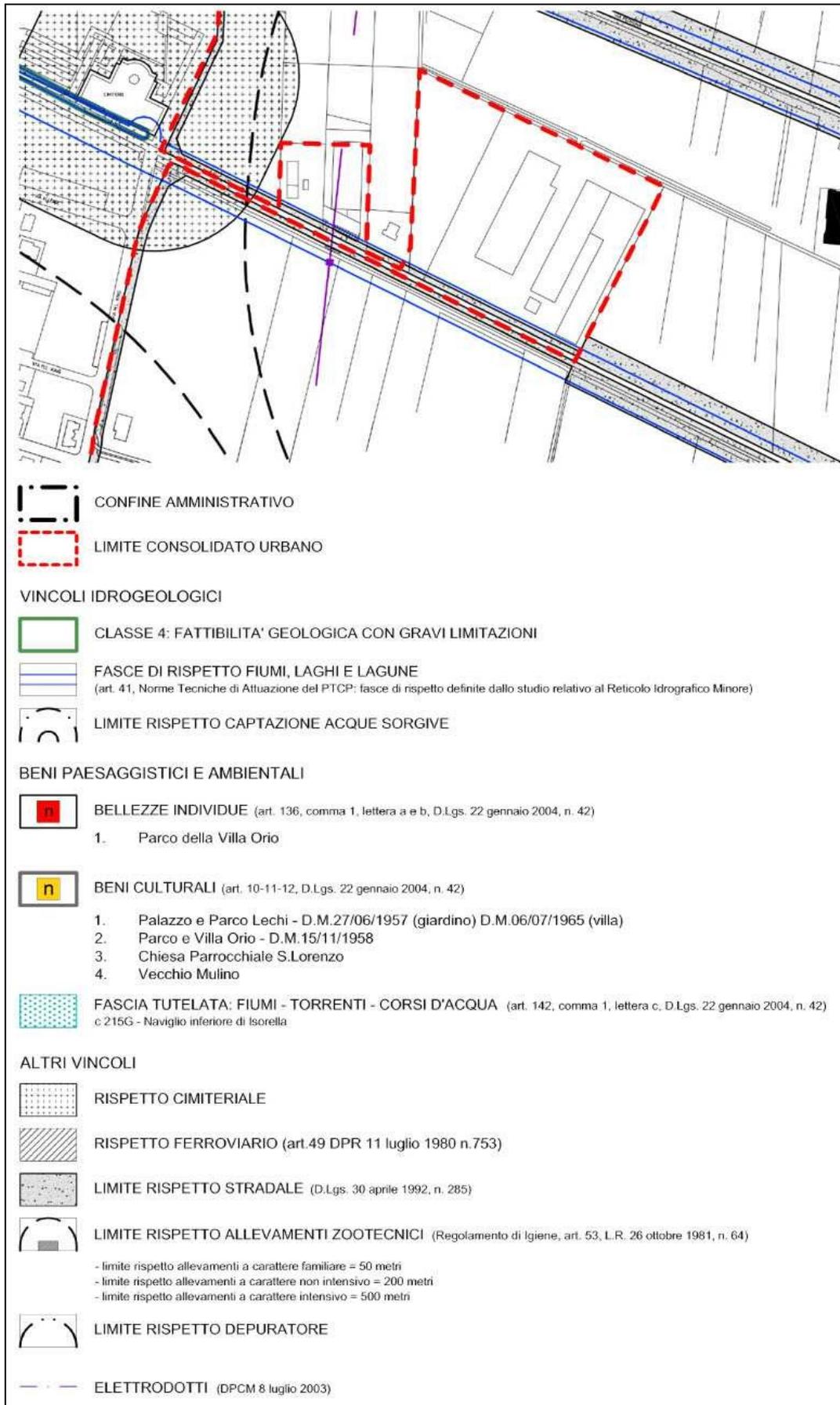


E1 - Aree agricole (art. 38)

IL SISTEMA PRODUTTIVO



D1 - Ambiti a destinazione prevalentemente produttiva (art. 28)



ESTRATTO CARTA DEI VINCOLI

L'ambito risulta soggetto al vincolo "limite rispetto allevamenti zootecnici"

Confini

Nord: ct, fg. 10, part. 210
Est: ct, fg. 10, part. 196
Sud: cf, fg. 10, part. 198, strada
Ovest: CF, NCT/10, part.58 sub 30

Consistenza

Rilievo

Diretto in loco

Interno ed esterno

Solo esterno

Collaboratore

Verifica a campione di alcune quote

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo **17.12.2018 e 21.12.2018**

Criterio di misurazione

SEL

SIL

SIN

Superficie Esterna Lorda

Superficie Interna Lorda

Superficie Interna Netta

Calcolo superfici

		indice mercantile	superficie commerciale
Superficie principale P1, part. 58 sub. 22	120,00 m ²	100,00 %	120,00 m ²
Part. 58 sub. 21 – pt – sottostante sub. 22	120,00 m ²	100,00 %	120,00 m ²
Part. 58 sub 21 – spazi produttivi	2820,00 m ²	100,00 %	2820,00 m ²
Part. 257 sub. 2,3,4,5,6	3560,00 m ²	100,00 %	3560,00 m ²
Superficie secondarie			
		indice mercantile	superficie commerciale
Tettoia	22,00 m ²	30,00 %	6,60 m ²
Fg.10 Part. 257 sub. 1	4800,00 m ²	2,50 %	120,00 m ²
Aree esterne fg.10 part.58 sub 21	2160,00 m ²	2,50 %	54,00 m ²
CT, Fg.10 Part. 253	1300,00 m ²	2,50 %	32,50 m ²
CT, Fg.10 Part. 252	80,00 m ²	2,50 %	2,00 m ²

Superficie commerciale (arrotondata)	6835	m²
---	-------------	----------------------

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano terra – primo (solamente porzione di part. 58 sub. 22)
- Ascensore Presente
Assente
 Vetustà dell'ascensore (anni)
- N. servizi **1 all'interno di part. 58 sub. 22**
1 all'interno part. 58 sub. 21 (alloggio del custode)
Blocco servizi per i lavoratori all'interno part. 58 sub. 21

Impianti in dotazione

- Riscaldamento **Presente**
- Se presente indicare la tipologia Centralizzato
Autonomo
- Alimentazione: non allacciato
metano
 gas propano liquido
 olio combustibile
 elettrico
 pompa di calore
 biocombustibili
 teleriscaldamento
- Elementi radianti **radiatori**
 pavimento / soffitto
aria
 Assenti
- Condizionamento **Presente (nelle abitazioni)**
- Solare termico (acqua calda) Presente:
Assente
- Elettrico **Presente**
 Assente
- Idraulico **Presente**
 Assente
- Pannelli solari (fotovoltaico) Presente : Vetustà (anni)
Assente
- Impianto geotermico Presente : Vetustà (anni)
Assente

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Domotica | <input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni)
Assente |
| Manutenzione fabbricato | Minimo – riferito all'alloggio del custode
Medio
<input type="checkbox"/> Massimo |
| Manutenzione unità immobiliare | Minimo – riferito all'alloggio del custode
Medio
<input type="checkbox"/> Massimo |
| Classe energetica | Non desumibile
<input type="checkbox"/> Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento |
| Inquinamento | Non è stata svolta alcuna rilevazione strumentale |
| <input type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo
<input type="checkbox"/> Medio
Massimo |
| <input type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo
Medio
Massimo
riferito agli immobili più recenti |
| <input type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile | non rilevante per la tipologia |
| <input type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo
<input type="checkbox"/> Medio
Molto buona
<input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Finiture | <input type="checkbox"/> Minimo
Medio
<input type="checkbox"/> Massimo |

1.7.3 Audit documentale e Due Diligence

Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

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

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Certificato Abitabilità Presente:

Assente

E' agli atti la **Domanda di agibilità** e risposta del Comune

Fonte documentazione visionata

UT Comune di Montirone

Data verifica (gg/mm/aa)

Dicembre 2018

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

P.G.T. Adottato

Ambiti D1

Convenzione Urbanistica

No

Si se Si inserire gli estremi della convenzione

Cessioni diritti edificatori

No

Si se Si inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

No

Si – limite rispetto allevamenti zootecnici

Vincoli ambientali

No

Si se Si quali

Vincoli paesaggistici

No

Si se Si quali

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto ANTONIO BELLOGINI, iscritto all'Ordine **DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA** nr. **2116**, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Montirone ed in base a quanto rilevato in loco, in riferimento ai beni oggetto della presente relazione

DICHIARA

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

- Differente distribuzione interna della porzione della part. 58 sub 21 (quella sottostante il sub.22), e destinazione d'uso non conforme, modifica delle dimensioni di due finestre;
- Lievi difformità nella distribuzione interna della part. 58 sub. 22
- locali destinati ad ufficio realizzati in assenza di titolo edilizio e apparentemente privi di requisiti igienici sanitari all'interno della part. 58 sub. 22 (realizzati al livello superiore rispetto ai servizi, mensa e

- spogliatoi)
- mancata realizzazione delle separazioni (partizioni) fra i beni identificati alla part. 257 sub 2, 3, 4, 5 e 6
 - mancata realizzazione dei servizi igienici previsti nelle part. 257 sub 2, 3, 4, 5 e 6
 - rimozione delle separazioni (partizioni) fra i beni identificati alla part. 257 sub 6 e part. 58 sub. 21

Rispondenza catastale

La documentazione catastale relativa i beni in oggetto è stata visionata e acquisita presso l'**Agenzia delle Entrate**; sono stati acquisiti: estratto di mappa, planimetria catastale e visure per soggetto.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZA CATASTALE

Il sottoscritto ANTONIO BELLOGINI, iscritto all'Ordine **DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA** nr. **2116**, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate ed in base a quanto rilevato in loco, in riferimento ai beni oggetto della presente relazione:

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale degli immobili

la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale degli immobili per le seguenti motivazioni:

- le stesse riportate a riguardo della conformità edilizia – urbanistica

Per migliore comprensione si veda allegato 07

Nota bene:

Nell'atto Rep. n. 40.163 Racc. n. 17.358 del 17.11.2008, Notaio Fabrizio SANTOSUOSSO – Notaio in Brescia è specificato che le aree aventi complessiva superficie catastale di mq. 1320 (milletrecentoventi) ed identificate nel Catasto del Comune di Montirone come segue:

- C.T., fg. 10, mapp. 252 - Ha. 0.00.45 - R.D.Euro 0,36 (zero virgola trentasei) - R.A.Euro 0,40
 - C.T., fg. 10, mapp. 253 - Ha. 0.12.75 - R.D.Euro 10,07 (dieci virgola zero sette) - R.A.Euro 11,19
- adibite a spazio di transito, accesso e manovra, sono strettamente pertinentziali e funzionalmente inscindibili dalle unità immobiliari identificate al fg.10, part. 58 sub. 21 e 22, in Comune di Montirone, Via Vittorio Veneto.

Si ritiene opportuno, prima di procedere alla assegnazione, svolgere operazioni di conferma topografica e pratica DOCFA di regolarizzazione per la costituzione del bene Comune (passaggio al Catasto Fabbricati); le spese per tali operazioni, comprensive di spese fisse (esclusa IVA e cassa di previdenza) ammontano a 1000,00 €.

Verifica della titolarità

La titolarità dei beni in oggetto appartiene a *omissis* in forza degli atti citati ed allegati (allegato 01)

Quota di proprietà Intera [1/1]

Parte:

Usufrutto No

Si se Si indicare il nominativo _____

Nuda proprietà No

Si se Si indicare il nominativo _____

Condizioni limitanti

Servitù si

Vincoli urbanistico - limite di rispetto allevamenti zootecnici

Si se Si quali

Oneri No

Si se Si quali

Pesi e gravami No

Si

Attualizzazione al 03 Maggio 2019 (allegato 05)

Stato del possesso dei beni alla data della valutazione

Liberi

Occupato

Dalla ditta [REDACTED]

In forza di contratto di comodato d'uso gratuito (allegato 05)

1.7.4 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

- sanatoria necessaria al fine di ottenere conformità edilizia e catastale

Ovvero:

- ripristino dello stato dei luoghi al fine di ottenere conformità edilizia e catastale

1.7.5 Analisi estimativa

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**" dei beni immobili in oggetto.

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."

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

stima sintetica comparativa monoparametrica

Stima dei beni e determinazione del più probabile valore di mercato:

Sono state eseguite ricerche per acquisire dati relativi ad immobili compravenduti e locati nel periodo recente; si sono presi in considerazione valori riportati sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare e sul listino "Probrixia".

Il procedimento di stima è basato sulla quantificazione delle superfici commerciali moltiplicate per i valori unitari attribuiti, differenziati per destinazione d'uso sulla base dei criteri di valutazione adottati; la relazione che lega il parametro di riferimento con il valore dell'immobile da stimare è di tipo lineare; il parametro scelto come riferimento delle caratteristiche dell'immobile è la "superficie commerciale" determinata come la "superficie lorda di pavimento" sommata alla quota parte di superfici esclusive e comuni debitamente indicizzate in base alla specifica destinazione d'uso.

Il parametro unitario principale moltiplicato per la superficie commerciale del bene determinerà il "più probabile valore di mercato" del bene stesso.

Il procedimento di stima richiede dunque la rilevazione di un campione di immobili sotto il vincolo ipotetico di parità di condizioni; per tutte le altre caratteristiche diverse dal parametro di riferimento coefficienti correttivi reintroducono all'interno del procedimento di stima le effettive condizioni presenti nel fabbricato valutando la destinazione d'uso, il grado di fruibilità degli spazi oggetto di valutazione.

Posto che il reperimento di prezzi noti e recenti non è sempre agevole, sono stati utilizzati anche dati ricavati dalle indagini effettuate in loco. I valori unitari determinati mediante le comparazioni effettuate sono stati verificati con i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore.

La valutazione, inoltre, non prescinde da valutazioni relative all'andamento del mercato immobiliare, specifico per la tipologia di beni comparati.

In considerazione di quanto sopra si giudicano attendibili i probabili valori unitari riportati nella tabella riportata di seguito.

In risposta al "quesito G", punto 1 (si determini il valore commerciale degli immobili...considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi), in considerazione di quanto sopra descritto e in particolare della consistenza della proprietà, delle caratteristiche geometriche, dell'ubicazione del fabbricato e della appetibilità commerciale, della posizione, dei materiali utilizzati, delle dotazioni impiantistiche presenti e della vetustà di fabbricato e impianti, delle pertinenze, si determina che il più probabile valore dei beni oggetto della presente stima, **considerati come di piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi**, sia pari a 2666000,00 € (duemilioneiseicentosestantaseimila euro)

E necessario operare decurtazioni, in particolare:

1) costi per sanare le difformità edilizie – urbanistiche	15000,00 €
2) costi per pratica catastale	1000,00 €

Sommano	16000,00 €

Si determina pertanto che il più probabile valore dei beni in oggetto, nell'ipotesi siano perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, pari a :

2666000,00 € - 16000,00 € = **2650000,00 € (duemilioneiseicentocinquantamila euro)**

Determinazione del probabile valore in condizioni di vendita forzata

Il più probabile valore in condizioni di vendita forzata, definito dalle linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) come "*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*". Generalmente riflette un periodo di commercializzazione inadeguato, durante il quale il bene non è stato esposto nel mercato a sufficienza; Il valore di vendita forzata è atteso essere minore del prezzo di mercato

Viene determinato detraendo dal più probabile valore di mercato, somme di denaro che riflettono in sintesi:

- La non immediata disponibilità dell'immobile (e di conseguenza: mancati redditi per un periodo prolungato, dalla aggiudicazione alla disponibilità dell'immobile e svalutazione);
- L'incertezza dell'andamento del mercato immobiliare
- Il possibile deterioramento del bene per possibile assenza di manutenzione dall'asta alla disponibilità;

Il probabile valore del bene in oggetto in condizioni di vendita forzata viene quantificato, arrotondato, in € **2300000,00** (duemilioneitrecentomila euro)

La tabella sotto riportata schematizza quanto espresso:

indice mercantile	sup. commerciale	valore unitario	probabile valore di mercato	valore di vendita forzata
-------------------	------------------	-----------------	-----------------------------	---------------------------

LOTTO 1							
Catasto Fabbricati, sez. NCT, fg. 10							
part. 58 sub. 21							
Uffici (porzione sottostante il sub. 22)	120,00 m ²	100,00 %	120,00 m ²	700,00 €/m ²	84000,00 €	72680,00 €	
Tettoia	22,00 m ²	30,00 %	6,60 m ²	350,00 €/m ²	2310,00 €	1998,15 €	
Laboratorio	2700,00 m ²	100,00 %	2700,00 m ²	350,00 €/m ²	945000,00 €	817425,00 €	
Ufficio, spogliatoio, servizi, mensa	120,00 m ²	100,00 %	120,00 m ²	500,00 €/m ²	60000,00 €	51900,00 €	
Cortile esclusivo	2160,00 m ²	2,50 %	54,00 m ²	350,00 €/m ²	18900,00 €	16348,50 €	
Catasto Fabbricati, sez. NCT, fg. 10							
part. 58 sub. 22							
Abitazione del custode	120,00 m ²	100,00 %	120,00 m ²	600,00 €/m ²	72000,00 €	62280,00 €	
Catasto Terreni, fg. 10, part. 253							
<i>bene adibito a transito e manovra</i>							
<i>inscindibile da fg. 10 part. 58 sub. 21 e 22</i>							
<i>non riportato nell'elenco dei beni oggetto della procedura</i>							
	1300,00 m ²	2,50 %	32,50 m ²	350,00 €/m ²	11375,00 €	9839,38 €	
Catasto Terreni, fg. 10, part. 252							
<i>bene adibito a transito e manovra</i>							
<i>inscindibile da fg. 10 part. 58 sub. 21 e 22</i>							
<i>SI VEDA: atto Notaio Santosuosso</i>							
<i>non riportato nell'elenco dei beni oggetto della procedura</i>							
	80,00 m ²	2,50 %	2,00 m ²	350,00 €/m ²	700,00 €	605,50 €	
						1033056,53 €	

LOTTO 2							
Catasto Fabbricati, sez. NCT, fg. 10							
part. 257 sub. 2, 3, 4, 5, 6							
superficie principale	3560,00 m ²	100,00 %	3560,00 m ²	400,00 €/m ²	1424000,00 €	1231760,00 €	
Catasto Fabbricati, sez. NCT, fg. 10							
part. 257 sub. 1 (comune ai sub. 2,3,4,5 e 6)							
aree pertinenziali	4800,00 m ²	2,50 %	120,00 m ²	400,00 €/m ²	48000,00 €	41520,00 €	
						1273280,00 €	

6835,10 m ²
tot. Sup. commerciale

2666285,00 €
tot probabile valore di mercato

2306336,53 €
tot. Probabile valore vendita forzata

Riepilogo dei valori di stima e formazione di lotti

Si ritiene, come sopra specificato, che possa essere opportuno suddividere i beni in oggetto in due lotti.

1° Lotto, beni indentificati al Catasto del Comune di Montirone come segue:

- C.F., sez. NCT, fg. 10, part. 58, sub. 21
- C.F., sez. NCT, fg. 10, part. 58, sub. 22
- C.T., fg. 10, part. 252
- C.T., fg. 10, part. 253

Probabile valore di vendita forzata: 1033000,00 € (unmilionetrentatremila euro)

Nota bene:

I beni identificati al CT. Fg. 10 part. 252 e 253, non esplicitamente menzionati nell'elenco dei beni oggetto della presente procedura, sono adibiti a spazio di transito, accesso e manovra, sono strettamente pertinenziali e funzionalmente inscindibili dalle unità immobiliari identificate al fg.NCT/10, part. 58 sub. 21 e 22, in Comune di Montirone, Via Vittorio Veneto.

Infatti:

nell'atto Rep. n. 40.163 Racc. n. 17.358 del 17.11.2008, Notaio Fabrizio SANTOSUOSSO – Notaio in Brescia, è specificato che le aree aventi complessiva superficie catastale di mq. 1320 (milletrecentoventi) ed identificate nel Catasto del Comune di Montirone come segue:

- C.T., fg. 10, mapp. 252 - Ha. 0.00.45 - R.D.Euro 0,36 (zero virgola trentasei) - R.A.Euro 0,40
 - C.T., fg. 10, mapp. 253 - Ha. 0.12.75 - R.D.Euro 10,07 (dieci virgola zero sette) - R.A.Euro 11,19
- adibite a spazio di transito, accesso e manovra, sono strettamente pertinenziali e funzionalmente inscindibili dalle unità immobiliari identificate al fg.10, part. 58 sub. 21 e 22, in Comune di Montirone, Via Vittorio Veneto.

Si ritiene opportuno, prima di procedere alla assegnazione, svolgere operazioni di conferma topografica e pratica DOCFA di regolarizzazione per la costituzione del bene comune (passaggio al Catasto Fabbricati); le spese per tali operazioni, comprensive di spese fisse (esclusa IVA e cassa di previdenza) ammontano a 1000,00 €.

2° Lotto, beni indentificati al Catasto del Comune di Montirone come segue:

- C.F., sez. NCT, fg. 10, part. 1,2,3,4,5,6 (il sub. 1 è bcnc commune ai sub. 2,3,4,5 e 6)

Probabile valore di vendita forzata: 1267000,00 € (unmilione duecentosessantasettemila euro)

Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto arch. Antonio Bellogini, esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Brescia al n. 2116, 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.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona le proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Con quanto sopra il sottoscritto perito ritiene di avere risposto con coscienza ai quesiti sottoposti dall' Ill.mo Giudice.

Timbro e firma
Documento firmato digitalmente

Data rapporto valutazione: Maggio 2019

Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

01. Atti di provenienza
02. Visura camerale
03. Documentazione catastale
04. Copia contratto comodato d'uso
05. aggiornamento ispezione ipotecaria.
06. Pratiche edilizie
07. schemi grafici
08. fotografie

Indice

Premessa	pag. 02
1.1 QUESITO "A"	pag. 03
1.1.1 Verifica della completezza di documenti	pag. 03
1.1.2 Acquisizione copia del titolo di acquisto in favore del debitore	pag. 03
1.1.3 Stato patrimoniale del debitore al momento dell'acquisto.	pag. 05
1.2 QUESITO "B"	pag. 05
1.2.1 Identificazione e descrizione attuale dei beni	pag. 05
1.2.2 Documentazione catastale, estratti di mappa e CDU	pag. 05
1.2.3 Identificazione pregressa dei beni	pag. 05
1.3 QUESITO "C"	pag. 06
1.3.1 Stato di possesso	pag. 06
1.3.2 Valore locativo dei beni immobili	pag. 06
1.4 QUESITO "D" Esistenza di formalità, vincoli o oneri	pag. 06
1.5 QUESITO "E" Regolarità edilizia ed urbanistica	pag. 07
1.6 QUESITO "F" Formazione dei lotti	pag. 08
1.7 QUESITO "G" Valore del bene e costi.	
RELAZIONE DI STIMA	pag. 09
1.7.1 Inquadramento degli immobili	pag. 09
1.7.2 Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione	pag. 12
1.7.3 Audit documentale e Due Diligence	pag. 19
Dichiarazione di rispondenza urbanistica	pag. 19
Dichiarazione di rispondenza catastale	pag. 20
1.7.4 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	pag. 21
1.7.5 Analisi estimativa	pag. 22
Stima dei beni e determinazione del più probabile valore di mercato:	pag. 22
Dichiarazione di rispondenza	pag. 25
Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione	pag. 25
Indice	pag. 26