

TRIBUNALE DI BRESCIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione immobiliare: n°781/2019

Consulenza Tecnica di Ufficio
per la stima di immobili soggetti a pignoramento
siti nel comune di Desenzano del Garda (BS)

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Toscolano Maderno 13/08/2020

Studio Toscolano Maderno: via Trento 21, 25088 - Tel/Fax 0365548059
Domicilio Fiscale: Borgo Pietro Wuhrer 12, 25123 Brescia

mail: ignazio.marchetti@gmail.com
cod. fisc. MRCGNZ73A18H717S
p.iva 01867790980



ANAGRAFICA

Creditore procedente:

Con sede in:

Cod. Fisc:

Rappresentato dall'avvocato:

Con sede in:

Mail:

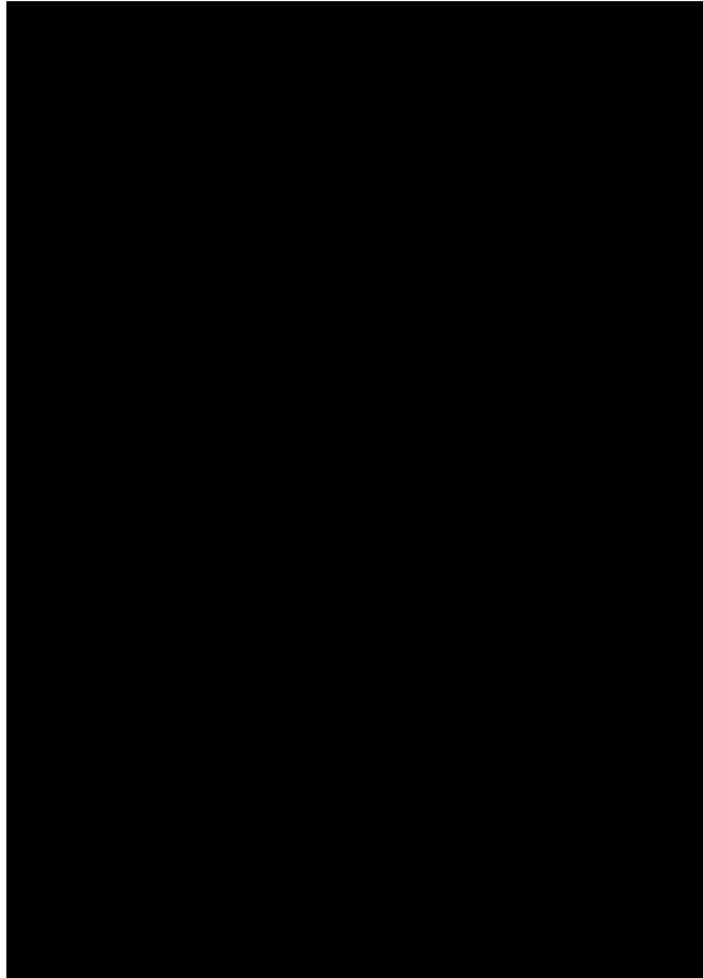
Esecutato:

Cod. Fisc.

P.Iva

Amministratore Unico:

Con sede in:



Esperto incaricato:

Geom. Ignazio Marchetti

Con sede in:

Toscolano Maderno

via Trento 21

P.Iva:

01867790980

Cod. Fisc.:

MRCGNZ73A18H717S

Tel. Fax:

0365 548059 – 347 8058802

Mail:

ignazio.marchetti@gmail.com

PEC:

ignazio.marchetti@geopec.it

Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n.4137

Timbro e firma



Studio Toscolano Maderno: via Trento 21, 25088 - Tel/Fax 0365548059
Domicilio Fiscale: Borgo Pietro Wuhrer 12, 25123 Brescia


mail: ignazio.marchetti@gmail.com
cod. fisc. MRCGNZ73A18H717S
p.iva 01867790980



DATE

<i>Nomina dell'esperto:</i>	12/02/2020
<i>Conferimento dell'incarico di stima e giuramento:</i>	17/02/2020
<i>Data prevista per la consegna del rapporto di valutazione:</i>	05/05/2020
<i>Udienza per la determinazione della modalità di vendita:</i>	06/05/2020
<i>Proroga data udienza per la determinazione della modalità di vendita:</i>	28/10/2020
<i>Proroga data prevista per la consegna del rapporto di valutazione:</i>	27/09/2020

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

<i>Descrizione sintetica:</i>	Immobile artigianale ad un piano con corte esclusiva costituito da vari corpi di fabbrica edificati in epoche diverse.
<i>Indentificativi catastali:</i>	Comune di Desenzano del Garda, N.C.E.U. Sez. NCT fg.39, mapp.163, Zona Cens. 1 Cat. D/7, Rendita Catastale 4'928,00 €
<i>Ubicazione:</i>	Via del Tiglio
<i>Quota di proprietà:</i>	
<i>Diritto di proprietà:</i>	Piena proprietà
<i>Divisibilità dell'immobile:</i>	Unico immobile
<i>Più probabile valore di mercato:</i>	377'000,00 €

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Immobile artigianale situato in zona periferica all'interno di un'area a netta prevalenza residenziale, vicino alla Strada Provinciale 11.

Alcuni spazi attualmente utilizzati dall'attività risultano essere promiscui ad immobili non oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, le finiture sono di basso livello e in alcuni casi necessitano di manutenzione. Tutto ciò premesso si ritiene di poter dare un giudizio di commerciabilità dell'immobile molto basso.

Studio Toscolano Maderno: via Trento 21, 25088 - Tel/Fax 0365548059
Domicilio Fiscale: Borgo Pietro Wuhrer 12, 25123 Brescia

mail: ignazio.marchetti@gmail.com
cod. fisc. MRCGNZ73A18H717S
p.iva 01867790980



ADUT DOCUMENTALE E "DUE DILIGENCE"

Conformità edilizia: SI NO se NO vedi pag. _____
Conformità catastale: SI NO se NO vedi pag. _____
Conformità titolarità: SI NO se NO vedi pag. _____

FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato: NO SI se SI vedi pag. 23
Spese condominiali arretrate: NO SI se SI vedi pag. _____
Servitù vincoli, oneri, pesi, gravami: NO SI se SI vedi pag. _____
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici: NO SI se SI vedi pag. 19

LIMITAZIONI

Assunzioni limitative: NO SI se SI vedi pag. _____
Condizioni limitative: NO SI se SI vedi pag. _____

RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Da ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta quanto segue:

- Ipoteca iscritta a Brescia in data 18/12/2008 ai nn 58363/12622 a garanzia di mutuo concesso alla società "la Modernissima srl" con atto in data 17/12/2008 n. 51217/19483 di repertorio notaio Antonio Ronchi: a [REDACTED] iscritta Euro 1'640'000,00
- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 01/06/2016 ai nn. 21571/3647 (in estensione di ipoteca iscritta a Brescia il 18/04/2016 ai nn 14659/2425, a carico di terzi) derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 04/04/2016 n.2166 a favore di [REDACTED] iscritta Euro 450'000,00
- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 15/07/2016 ai nn. 28008/4981 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 20/04/2016 n.758 a favore di [REDACTED] capitale Euro 82'675,51, somma iscritta Euro 100'000,00
- Ipoteca legale iscritta a Brescia in data 08/06/2017 ai nn. 25530/4017 derivante da avviso di addebito esecutivo emesso da [REDACTED] in data 07/06/2017

Studio Toscolano Maderno: via Trento 21, 25088 - Tel/Fax 0365548059
Domicilio Fiscale: Borgo Pietro Wuhrer 12, 25123 Brescia

mail: ignazio.marchetti@gmail.com
cod. fisc. MRCGNZ73A18H717S
p.iva 01867790980



rep.2861

capitale Euro 257'940,78, somma iscritta Euro 515'881,56

- Ipoteca legale iscritta a Brescia in data 05/09/2018 ai nn. 39402/6684 derivante da avviso di addebito esecutivo emesso da [REDACTED] in data 04/09/2018 rep.3435 a favore di [REDACTED] capitale Euro 332'623,91, somma iscritta Euro 665'247,82
- Ipoteca legale iscritta a Brescia in data 31/10/2018 ai nn. 47759/8230 derivante da avviso di addebito esecutivo emesso da Agenzia delle Entrate riscossione in data 30/10/2018 rep.3535 a favore di [REDACTED] capitale Euro 303'570,79, somma iscritta Euro 607'141,58
- Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 11/11/2019 ai nn. 49246/30799 in forza di verbale notificato in data 18/10/2019 n 11436 Ufficiale Giudiziario di Brescia a a favore di [REDACTED]

Studio Toscolano Maderno: via Trento 21, 25088 - Tel/Fax 0365548059
Domicilio Fiscale: Borgo Pietro Wuhrer 12, 25123 Brescia

mail: ignazio.marchetti@gmail.com
cod. fisc. MRCGNZ73A18H717S
p.iva 01867790980



Indice

Inquadramento dell'immobile.....7
Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione.....13
Audit documentale e Due Diligence.....18
Leggittimità Edilizia - Urbanistica.....18
Rispondenza catastale.....21
Verifica della titolarità.....23
Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente.....25
Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....25
Fasi, accertamenti e date delle indagini.....27
Analisi estimativa.....28
Dichiarazione di rispondenza.....31

Studio Toscolano Maderno: via Trento 21, 25088 - Tel/Fax 0365548059
Domicilio Fiscale: Borgo Pietro Wuhrer 12, 25123 Brescia

mail: ignazio.marchetti@gmail.com
cod. fisc. MRCGNZ73A18H717S
p.iva 01867790980



- **Inquadramento dell'immobile**

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione:

Provincia: Brescia
Comune: Desenzano del Garda
Frazione: Rivoltella
Località: -
Quartiere: -
Via: Del Tiglio
Civico n°: 6

Zona:

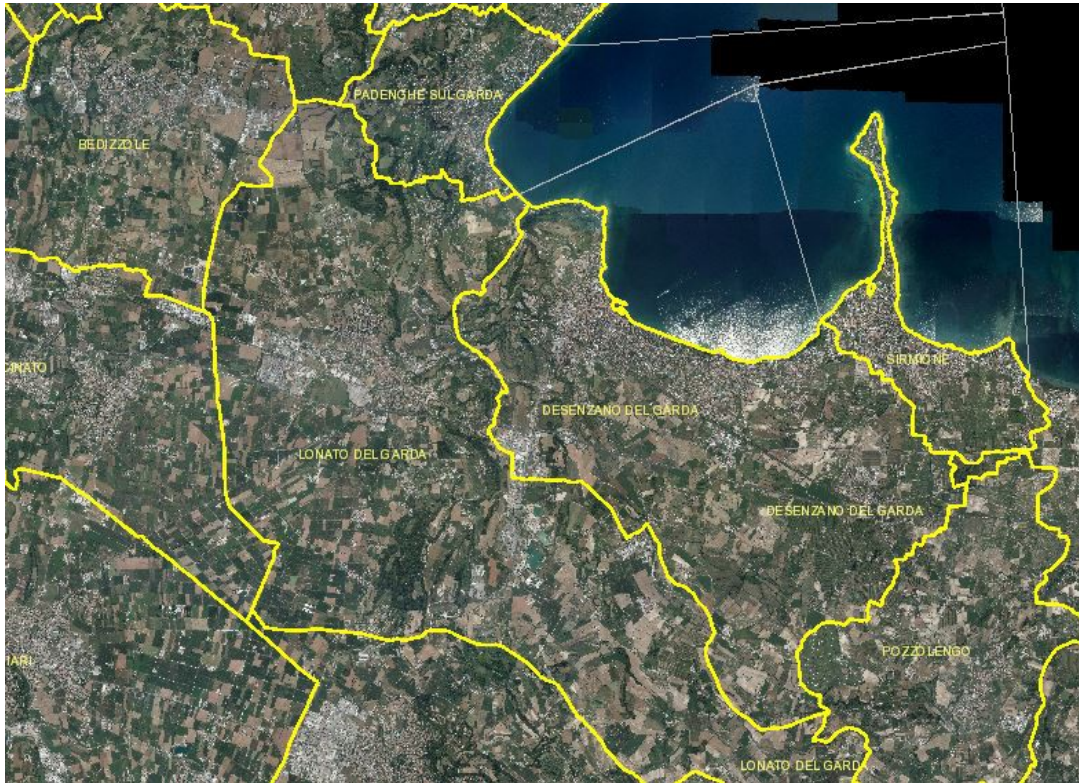
- Urbana
- Centrale
 Semicentrale
 Periferica
- Residenziale

Studio Toscolano Maderno: via Trento 21, 25088 - Tel/Fax 0365548059
Domicilio Fiscale: Borgo Pietro Wuhrer 12, 25123 Brescia

mail: ignazio.marchetti@gmail.com
cod. fisc. MRCGNZ73A18H717S
p.iva 01867790980



Mappe Geografiche:



Individuazione Comune di Desenzano del Garda (fonte: Geoportale Provincia di Brescia)



Localizzazione edificio all'interno del Comune di Desenzano del Garda (fonte: Geoportale Provincia di Brescia)

Studio Toscolano Maderno: via Trento 21, 25088 - Tel/Fax 0365548059
Domicilio Fiscale: Borgo Pietro Wuhrer 12, 25123 Brescia

mail: ignazio.marchetti@gmail.com
cod. fisc. MRCGNZ73A18H717S
p.iva 01867790980





Immobile oggetto della valutazione (fonte: Geoportale Provincia di Brescia)

Destinazione urbanistica dell'immobile:

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico ricettiva
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricola

Tipologia Immobiliare:

- Terreno
- Fabbricato

Stato di conservazione:

- Nuovo
- Ristrutturato
- Seminuovo
- Usato

Studio Toscolano Maderno: via Trento 21, 25088 - Tel/Fax 0365548059
Domicilio Fiscale: Borgo Pietro Wuhrer 12, 25123 Brescia

mail: ignazio.marchetti@gmail.com
cod. fisc. MRCGNZ73A18H717S
p.iva 01867790980



Indicare se l'immobile è:

- Rudere
- Indipendente
- In Condominio
- Contiguo ad altre U.I.

Tipologia edilizia dei fabbricati:

- Fabbricato storico
- Fabbricato singolo
- Fabbricato in linea
- Fabbricato rurale
- Fabbricato a schiera
- Fabbricato bifamiliare
- Fabbricato tipico
- Fabbricato a corte
- Fabbricato contiguo ad altri

Tipologia edilizia unità immobiliari:

- Appartamento
- Appartamento (attico)
- Appartamento (loft)
- Villa
- Villino
- Villetta a schiera
- Autorimessa (Garage/Box)
- Posto auto coperto (fabbricato)
- Posto auto coperto (tettoia)
- Posto auto scoperto
- Cantina (locale di sgombero)
- Fabbricato artigianale

Studio Toscolano Moderno: via Trento 21, 25088 - Tel/Fax 0365548059
Domicilio Fiscale: Borgo Pietro Wuhrer 12, 25123 Brescia

mail: ignazio.marchetti@gmail.com
cod. fisc. MRCGNZ73A18H717S
p.iva 01867790980



Caratteristiche generali dell'immobile:

	<i>Descrizione sintetica</i>
<i>Struttura in elevazione:</i>	Cemento Armato prefabbricato Cemento Armato normale
<i>Copertura:</i>	Latero cemento e prefabbricato
<i>Murature perimetrali:</i>	Muratura in laterizio
<i>Coibentazioni isolamenti:</i>	Nessuna
<i>Divisori tra unità:</i>	Laterizio
<i>Infissi esterni:</i>	Metallo
<i>Infissi interni:</i>	Legno tamburato
<i>Pavimenti e rivestimenti:</i>	Battuto di cemento
<i>Impianti di riscaldamento:</i>	No
<i>Impianto sanitario:</i>	Autonomo con boiler elettrici
<i>Impianto gas:</i>	Presente, originale.
<i>Impianto elettrico:</i>	Presente, originale.
<i>Impianto climatizzazione:</i>	No
<i>Altri impianti:</i>	Montacarichi
<i>Allaccio fognatura:</i>	Sì
<i>Fonti rinnovabili:</i>	No
<i>Finiture esterne:</i>	Intonaco tinteggiato.
<i>N° totale di piani:</i>	1

Dimensione:

- Piccola
- Media
- Grande

Studio Toscolano Maderno: via Trento 21, 25088 - Tel/Fax 0365548059
Domicilio Fiscale: Borgo Pietro Wuhrer 12, 25123 Brescia

mail: ignazio.marchetti@gmail.com
cod. fisc. MRCGNZ73A18H717S
p.iva 01867790980



Caratteri domanda e offerta:

Lato acquirente

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

Lato venditore

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

Forma di mercato:

- Concorrenza monopolistica
- Concorrenza monopolistica ristretta
- Oligopolio
- Monopolio
- Monopolio bilaterale

Filtering:

- Assente
- Up
- Down

Fase del mercato immobiliare:

- Recupero
- Espansione
- Contrazione
- Recessione

Altro:

Studio Toscolano Maderno: via Trento 21, 25088 - Tel/Fax 0365548059
Domicilio Fiscale: Borgo Pietro Wuhrer 12, 25123 Brescia

mail: ignazio.marchetti@gmail.com
cod. fisc. MRCGNZ73A18H717S
p.iva 01867790980



- **Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione**

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito:

Trattasi di capannone artigianale attualmente adibito a lavanderia industriale, la prima edificazione risale alla fine degli anni '60 successivamente sono stati aggiunti abusivamente altri corpi di fabbrica poi condonati, l'attuale attività occupa anche altri immobili non oggetto della procedura pertanto successivamente alla vendita dovranno essere ripristinate le divisioni tra gli immobili che attualmente comunicano tra di loro. L'immobile oggetto della procedura è costituito da un unico piano ed è suddiviso in vari spazi adibiti a laboratori centrale termica, WC, magazzini. Completa l'immobile una corte esclusiva. Dal sopralluogo si sono evidenziati, soprattutto a livello della copertura, evidenti problemi di infiltrazioni dovute probabilmente alla mancanza di manutenzione. Non viene allegata documentazione fotografica interna in quanto l'incaricato dell'esecutato non ha concesso l'autorizzazione ad effettuare riprese fotografiche.

Identificazione catastale:

Comune Censuario: Desenzano delGarda (BS)

Catasto: Terreni
 Fabbricati

Appartamento:

Identificativi: *Sezione:* NCT

Foglio: 39

Particella: 163

Subalterno: -

Zona Censuaria: 1

Classamento: *Categoria:* D/7

Classe: 3

Consistenza: -

Rendita Catastale: € 4'928,00

Confini: *Nord:* Affaccio su altre U.I e su via del Tiglio

Est: Altra U.I.

Sud: Altra U.I.

Ovest: Altra U.I.

Studio Toscolano Moderno: via Trento 21, 25088 - Tel/Fax 0365548059
Domicilio Fiscale: Borgo Pietro Wuhrer 12, 25123 Brescia

mail: ignazio.marchetti@gmail.com
cod. fisc. MRCGNZ73A18H717S
p.iva 01867790980



Consistenza:

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Rilievo | <input type="checkbox"/> Interno |
| | <input type="checkbox"/> Esterno |
| <input type="checkbox"/> Verifica diretta in loco | Collaboratore: NO |
| <input type="checkbox"/> Desunto graficamente da | <input type="checkbox"/> Planimetria catastale e verifiche in loco |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |
| Data del sopralluogo: | 28/02/2020 e 25/05/2020 |

Criterio di misurazione:

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

Calcolo superfici di proprietà:

Superficie principale:	mq	1'443,24	
<i>Superfici secondarie:</i>			<i>Indice mercantile</i>
<i>Centrale termica:</i>	mq	73,86	50 % => 36,93
<i>Cabina elettrica:</i>	mq	20,41	50 % => 10,20
<i>Corte esclusiva:</i>	mq	558,94	10 % => 55,89
Superficie Commerciale	mq	1'546,26	

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione:

- Livello di piano: Terra
- Montacarichi: Presente
 Assente
 Vetustà (anni): non desumibile
- Numero servizi: Due
 W.C.
 Lavabo

Studio Toscolano Maderno: via Trento 21, 25088 - Tel/Fax 0365548059
Domicilio Fiscale: Borgo Pietro Wuhrer 12, 25123 Brescia

mail: ignazio.marchetti@gmail.com
 cod. fisc. MRCGNZ73A18H717S
 p.iva 01867790980



- Bidet
- Doccia
- Vetustà (anni): non desumibile

Impianti in dotazione:

- Riscaldamento: Presente
 Assente

- Condizionamento: Presente
 Assente

- Solare termico: Presente
 Assente

- Elettrico: Presente: Vetustà non desumibile >30
 Assente

- Idraulico: Presente: Vetustà non desumibile >30
 Assente

- Antifurto: Presente:
 Assente

- Fotovoltaico: Presente
 Assente

- Geotermico: Presente
 Assente

- Domotica: Presente
 Assente

Studio Toscolano Maderno: via Trento 21, 25088 - Tel/Fax 0365548059
Domicilio Fiscale: Borgo Pietro Wuhrer 12, 25123 Brescia

mail: ignazio.marchetti@gmail.com
cod. fisc. MRCGNZ73A18H717S
p.iva 01867790980



Manutenzione fabbricato: Minimo
 Medio
 Massimo

Manutenzione unità immobiliare: Minimo
 Medio
 Massimo

Classe energetica: Classe

A+
 A
 B
 C
 D
 E
 F
 G

Non desumibile

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

Inquinamento:

Atmosferico	<input type="checkbox"/> Assente <input type="checkbox"/> Presente
Acustico	<input type="checkbox"/> Assente <input type="checkbox"/> Presente
Elettromagnetico	<input type="checkbox"/> Assente <input type="checkbox"/> Presente
Ambientale	<input type="checkbox"/> Assente <input type="checkbox"/> Presente

Esposizione prevalente dell'immobile: Minimo
 Medio
 Massimo

Studio Toscolano Moderno: via Trento 21, 25088 - Tel/Fax 0365548059
Domicilio Fiscale: Borgo Pietro Wuhrer 12, 25123 Brescia

mail: ignazio.marchetti@gmail.com
cod. fisc. MRCGNZ73A18H717S
p.iva 01867790980



Luminosità dell'immobile: Minimo
 Medio
 Massimo

Panoramicità dell'immobile: Minimo
 Medio
 Massimo

Funzionalità dell'immobile: Minimo
 Medio
 Massimo

Finiture dell'immobile: Minimo
 Medio
 Massimo

Studio Toscolano Maderno: via Trento 21, 25088 - Tel/Fax 0365548059
Domicilio Fiscale: Borgo Pietro Wuhrer 12, 25123 Brescia

mail: ignazio.marchetti@gmail.com
cod. fisc. MRCGNZ73A18H717S
p.iva 01867790980



Audit documentale e Due Diligence

Leggittimità Edilizia - Urbanistica

Anno di costruzione/Ristrutturazione totale:

- Fabbricato successivo al 01/09/1967
- Fabbricato anteriore al 01/09/1967
 - Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967
 - Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli autorizzativi esaminati:

- Licenza di costruzione n.112 del 21/12/1965 PE n.273 "Costruzione di fabbricato ad uso lavanderia"
- Licenza di costruzione del 09/11/1966 PE n.553 "Variante al progetto di lavanderia"
- Verbale di collaudo statico 04/04/1967
- Certificato di agibilità n.155/71 del 25/03/1971
- Licenza di costruzione 1067 del 10/02/1972 "Ampliamento fabbricato esistente"
- Concessione edilizia 3038 del 12/06/1980 "nuovo locale caldaia"
- Autorizzazione per opere edilizie 274 del 11/11/1986 "realizzazione canna fumaria"
- Autorizzazione per opere edilizie 310 del 25/01/1988 "formazione nuova apertura centrale termica"
- Concessione edilizia in sanatoria 1238 del 16/07/1996
- Permesso di costruire in sanatoria 131 del 27/05/2008
- CILA prot 37292 del 13/10/2015 rifacimento copertura con smaltimento amianto

Richiesta accesso agli atti 17/02/2020.

Data verifica urbanistica presso il comune di Desenzano d/G: 18/06/2020

Studio Toscolano Moderno: via Trento 21, 25088 - Tel/Fax 0365548059
Domicilio Fiscale: Borgo Pietro Wuhrer 12, 25123 Brescia

mail: ignazio.marchetti@gmail.com
cod. fisc. MRCGNZ73A18H717S
p.iva 01867790980



Situazione Urbanistica:

Strumento Urbanistico Vigente – **Ambiti per attività produttive industriali - artigianali - art 36 bis - AMBITI PRODUTTIVI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO**

Adottato

Estratto NTA:

Obiettivo del piano

Sono ambiti destinati prevalentemente alla produzione con attività industriali - artigianali occupati da complessi produttivi di notevole dimensione e a forte capacità occupazionale.

Obiettivo del Piano è consentire il consolidamento, l'articolazione e l'espansione delle attività produttive esistenti anche mediante operazioni di riorganizzazione funzionale, al fine di mantenere elevata competitività e capacità di diversificazione produttiva. Sono ambiti in cui si prevede quindi il completamento edificatorio e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento della compatibilità ambientale delle attività produttive. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso nelle misure indicate in tabella. Eventuali discostamenti, se derivanti da necessità produttive aziendali, potranno essere assentiti previa verifica puntuale del livello di compatibilità da espletarsi all'interno delle procedure di cui al D.P.R. N° 160 del 7 settembre 2010 già D.P.R. 447/1998.

VEDERE ESTRATTO NTA ALLEGATO

Convenzione Urbanistica No
 Sì, Estremi:

Cessioni diritti edificatori No
 Sì, Estremi:

Limitazioni Urbanistiche:

Vincoli Urbanistici No
 Sì: Vedere estratto NTA allegato

Altri vincoli paesaggistici No
 Sì: Vincolo bellezze di insieme D.Lgs 42/2004

Studio Toscolano Moderno: via Trento 21, 25088 - Tel/Fax 0365548059
Domicilio Fiscale: Borgo Pietro Wuhrer 12, 25123 Brescia

mail: ignazio.marchetti@gmail.com
cod. fisc. MRCGNZ73A18H717S
p.iva 01867790980



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Ignazio Marchetti, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Brescia al n.4137 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione di quanto rilevato in loco, e presso gli uffici del Comune di Desenzano d/G con la presente

DICHIARA

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

la NON REGOLARITÀ edilizio-urbanistica della costruzione e la difformità della stessa rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale



Studio Toscolano Maderno: via Trento 21, 25088 - Tel/Fax 0365548059
Domicilio Fiscale: Borgo Pietro Wuhrer 12, 25123 Brescia

mail: ignazio.marchetti@gmail.com
cod. fisc. MRCGNZ73A18H717S
p.iva 01867790980



Rispondenza catastale

Immobili identificati al N.C.E.U, Comune di Desenzano del Garda:

Appartamento:

Sez. NCT fg.39, mapp.163, Cat. D/7, Rendita Catastale 4'928,00 €

Documentazione: Direttamente presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Brescia, Territorio
 Da siti web: SIS.TER

Elenco Documentazione visionata: Visura storica catasto terreni
 Visura storica catasto fabbricati
 Scheda catastale
 Elaborato planimetrico di subalternazione
 Elenco Immobili
 Estratto mappa
 Tipo mappale
 Tipo frazionamento
 Altro _____

Data verifica catastale: 14/02/2020

Studio Toscolano Maderno: via Trento 21, 25088 - Tel/Fax 0365548059
Domicilio Fiscale: Borgo Pietro Wuhrer 12, 25123 Brescia

mail: ignazio.marchetti@gmail.com
cod. fisc. MRCGNZ73A18H717S
p.iva 01867790980



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Ignazio Marchetti, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Brescia al n.4137 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia delle 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

Firma



Geom.
IGNAZIO
MARCHETTI
N. 4137

The image shows a circular professional stamp for Ignazio Marchetti, a geometer in Brescia, with the number 4137. To the right of the stamp is a handwritten signature in black ink.

Studio Toscolano Maderno: via Trento 21, 25088 - Tel/Fax 0365548059
Domicilio Fiscale: Borgo Pietro Wuhrer 12, 25123 Brescia

mail: ignazio.marchetti@gmail.com
cod. fisc. MRCGNZ73A18H717S
p.iva 01867790980



Verifica della titolarità

Titolo di provenienza:

- Venditore/acquirente : [REDACTED]
- Tipo di atto : Verbale di assemblea straordinaria
- Notaio : Antonio Ronchi - Lonato
- Data atto : 27/05/2002
- Repertorio : 44237
- Fascicolo : 16082
- Estremi registrazione : Lonato il 29/05/2002 n. 1093 Serie 1
- Estremi trascrizione : Brescia il 06/06/2002 ai nn.ri 24718/15472

Quota di proprietà:

[REDACTED] - Piena Proprietà 1/1

Usufrutto:

- No
- Sì, se Sì indicare il nominativo _____

Nuda proprietà:

- No
- Sì, se Sì indicare il nominativo _____

Condizioni limitanti

- Servitù:
- Non sono presenti servitù
 - Sono presenti servitù:
 - da titolo
 - apparenti

- Vincoli:
- No
 - Sì, se Sì quali:

- Oneri:
- No
 - Sì, se Sì quali:

- Pesi:
- No
 - Sì, se Sì quali:

- Gravami:
- No
 - Sì, se Sì quali:

Studio Toscolano Maderno: via Trento 21, 25088 - Tel/Fax 0365548059
Domicilio Fiscale: Borgo Pietro Wuhrer 12, 25123 Brescia

mail: ignazio.marchetti@gmail.com
cod. fisc. MRCGNZ73A18H717S
p.iva 01867790980



Stato di occupazione del bene alla data della valutazione

Occupato

- Accesso all'Agenzia delle Entrate di Brescia il giorno 18/02/2020 durante il quale con verifica a terminale non sono risultati contratti di locazione per l'immobile oggetto della perizia.
- Visura Camera di Commercio in data 17/02/2020 dal quale risulta un contratto d'affitto d'Azienda di rep. 7724 del notaio Jacopo Balottin in Castiglione delle Stiviere (MN) che comprende l'utilizzo dell'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione.
- Visura Camera di Commercio in data 06/07/2020 dal quale risulta la risoluzione del contratto d'affitto d'Azienda di rep. 7974 del notaio Jacopo Balottin in Castiglione delle Stiviere (MN).

Attualmente quindi l'immobile risulta nelle disponibilità e occupato dalla società



Studio Toscolano Maderno: via Trento 21, 25088 - Tel/Fax 0365548059
Domicilio Fiscale: Borgo Pietro Wuhrer 12, 25123 Brescia

mail: ignazio.marchetti@gmail.com
cod. fisc. MRCGNZ73A18H717S
p.iva 01867790980



- **Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente**

Vincolo ambientale bellezze di insieme D.Lgs 42/2004

- **Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente**

Da ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18/02/2020 e 06/07/2020 risultano le seguenti formalità:

- Ipoteca iscritta a Brescia in data 18/12/2008 ai nn 58363/12622 a garanzia di mutuo concesso alla società [REDACTED] con atto in data 17/12/2008 n. 51217/19483 di repertorio notaio Antonio Ronchi: a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] capitale Euro 820'000,00, somma iscritta Euro 1'640'000,00
- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 01/06/2016 ai nn. 21571/3647 (in estensione di ipoteca iscritta a Brescia il 18/04/2016 ai nn 14659/2425, a carico di terzi) derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 04/04/2016 n.2166 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] capitale Euro 415'153,00, somma iscritta Euro 450'000,00
- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 15/07/2016 ai nn. 28008/4981 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 20/04/2016 n.758 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] capitale Euro 82'675,51, somma iscritta Euro 100'000,00
- Ipoteca legale iscritta a Brescia in data 08/06/2017 ai nn. 25530/4017 derivante da avviso di addebito esecutivo emesso da [REDACTED] in data 07/06/2017 rep.2861 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] capitale Euro 257'940,78, somma iscritta Euro 515'881,56
- Ipoteca legale iscritta a Brescia in data 05/09/2018 ai nn. 39402/6684 derivante da avviso di addebito esecutivo emesso da [REDACTED] in data 04/09/2018 rep.3435 a favore di [REDACTED] capitale Euro 332'623,91, somma iscritta Euro 665'247,82
- Ipoteca legale iscritta a Brescia in data 31/10/2018 ai nn. 47759/8230 derivante da avviso di addebito esecutivo emesso da [REDACTED] in data 30/10/2018 rep.3535 a favore di [REDACTED] capitale Euro 303'570,79, somma iscritta Euro 607'141,58

Studio Toscolano Maderno: via Trento 21, 25088 - Tel/Fax 0365548059
Domicilio Fiscale: Borgo Pietro Wuhrer 12, 25123 Brescia

mail: ignazio.marchetti@gmail.com
cod. fisc. MRCGNZ73A18H717S
p.iva 01867790980



- Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 11/11/2019 ai nn. 49246/30799 in forza di verbale notificato in data 18/10/2019 n 11436 Ufficiale Giudiziario di Brescia a a favore di



Studio Toscolano Maderno: via Trento 21, 25088 - Tel/Fax 0365548059
Domicilio Fiscale: Borgo Pietro Wuhrer 12, 25123 Brescia

mail: ignazio.marchetti@gmail.com
cod. fisc. MRCGNZ73A18H717S
p.iva 01867790980



• **Fasi, accertamenti e date delle indagini**

- Nomina del sottoscritto da parte del Tribunale di Brescia: 14/02/2020
- Tramite software SIS.TER vengono effettuate le visure necessarie alla verifica della conformità catastale dell'immobile: 14/02/2020
- Conferimento dell'incarico di stima e giuramento presso il Tribunale: 17/02/2020
- Invio comunicazione di inizio operazioni peritali e convocazione sopralluogo: 17/02/2020
- Invio richiesta di accesso agli atti al Comune di Desenzano d/G 17/02/2020
- Visura camerale storica 17/02/2020
- Richiesta a Notaio Ballottin del contratto di affitto di azienda 18/02/2020
- Accesso all'agenzia delle entrate per verifica contratti d'affitto 18/02/2020
- Sopralluogo presso l'immobile 28/02/2020
- Comunicazione alle parti, verifica conformità urbanistica presso l'archivio dell'esecutato 22/05/2020
- Sopralluogo presso l'archivio dell'esecutato per la verifica della conformità urbanistica in attesa della risposta dal Comune di Desenzano del Garda 25/05/2020
- Accesso agli atti Comune di Desenzano d/G 18/06/2020
- Visura camerale storica a seguito di risoluzione contratto affitto 06/07/2020
- Richiesta a Notaio Ballottin risoluzione contratto di affitto di azienda 06/07/2020
- Richiesta via mail all'archivio notarile di copia dell'atto di provenienza: 10/07/2020
- Invio da parte dell'archivio Notarile dell'atto di provenienza: 29/07/2020
- Redazione dell'elaborato peritale: dal 17/02/2020 al 31/07/2020
- Spedizione alle parti dell'elaborato peritale: 13/08/2020
- Consegna al Tribunale di Brescia dell'elaborato peritale: 13/08/2020

Studio Toscolano Maderno: via Trento 21, 25088 - Tel/Fax 0365548059
Domicilio Fiscale: Borgo Pietro Wuhrer 12, 25123 Brescia

mail: ignazio.marchetti@gmail.com
cod. fisc. MRCGNZ73A18H717S
p.iva 01867790980



- **Analisi estimativa**

Valore di mercato

Si riporta la definizione di "Valore di Mercato" secondo l' *International Valuation Standards* e l'*European Valuation Standards*: "Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"

Per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare in esame si utilizza il metodo del "Costo di ricostruzione deprezzato – Cost Approach"

Il costo di ricostruzione è composto dal costo di costruzione del fabbricato e dalle altre spese (oneri di urbanizzazione, autorizzazioni, compensi professionali, ecc.).

Nel costo è compreso l'utile che si suppone entri nel processo di edificazione secondo il sistema organizzativo ipotizzato (tradizionale, con impresa di progettazione e costruzione, con impresa di gestione, ecc.).

Il deprezzamento riguarda il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l'obsolescenza economica del fabbricato

Studio Toscolano Maderno: via Trento 21, 25088 - Tel/Fax 0365548059
Domicilio Fiscale: Borgo Pietro Wuhrer 12, 25123 Brescia

mail: ignazio.marchetti@gmail.com
cod. fisc. MRCGNZ73A18H717S
p.iva 01867790980



Stima del valore dell'immobile tramite metodo del costo di ricostruzione deprezzato – Cost Approach						
					Utile Promotore	15,00%
					Incidenza area	20,00%
Costo di costruzione		Superficie	Costo unitario	Costo totale		
	Capannone					
	Struttura	1537,51	€ 300,00	€ 461.253,00		
	Finiture	1537,51	€ 150,00	€ 230.626,50		
	Area scoperta	558,94	€ 80,00	€ 44.715,20		
	TOTALE				€ 736.594,70	
Spese tecniche		costo di costruzione	Valore			
	Spese tecniche progettazione	6,00%	€ 44.195,68			
	Direzione lavori	2,00%	€ 14.731,89			
	Sicurezza cantiere	1,00%	€ 7.365,95			
	Contabilità	0,20%	€ 1.473,19			
	Richiesta agibilità		€ 2.000,00			
	Accatastamento		€ 2.500,00			
	TOTALE				€ 72.266,71	
Oneri Comunali		Costo unitario (€/mq)	Costo totale			
	Oneri di urbanizzazione primaria	€ 17,41	€ 26.768,05			
	Oneri di urbanizzazione secondaria	€ 7,42	€ 11.408,32			
	Smaltimento rifiuti	€ 3,57	€ 5.488,91			
	Contributo sul Costo di costruzione		non dovuto			
	TOTALE				€ 43.665,28	
Costo acquisto area	rapporto di complementarietà	20,00%				
	costo totale costruzione	€ 852.526,70				
	Valore area				€ 170.505,34	
Utile Promotore	Costo di costruzione	15,00%	€ 736.594,70	€ 110.489,21		
	Spese tecniche	15,00%	€ 72.266,71	€ 10.840,01		
	Oneri comunali	15,00%	€ 43.665,28	€ 6.549,79		
	Costo area	15,00%	€ 170.505,34	€ 25.575,80		
	TOTALE				€ 153.454,81	
VALORE A NUOVO						€ 1.176.486,84
Obsolescenza fisica		A – Età (anni)	B – Vita utile (anni)	C – Incidenza sul costo di costruzione	D – Costo di costruzione (esclusa area)	Deprezzamento lineare: D/(D*(1-A/B))
	Strutture	54	80	60,00%	€ 603.588,90	€ 407.422,51
	Finiture	30	40	30,00%	€ 301.794,45	€ 226.345,84
	Impianti	15	20	10,00%	€ 100.598,15	€ 75.448,61
Obsolescenza funzionale	Interventi di adeguamento impiantistico per il contenimento energetico, installazione di impianto fotovoltaico					€ 60.000,00
	Interventi per la separazione dell'unità immobiliare oggetto di stima dalle altre unità immobiliari attualmente facenti parte dell'unità artigianale					€ 30.000,00
TOTALE DEPREZZAMENTO						€ 799.216,96
VALORE DEPREZZATO (valore a nuovo – deprezzamento)						€ 377.269,88

Studio Toscolano Maderno: via Trento 21, 25088 - Tel/Fax 0365548059
Domicilio Fiscale: Borgo Pietro Wuhrer 12, 25123 Brescia

mail: ignazio.marchetti@gmail.com
 cod. fisc. MRCGNZ73A18H717S
 p.iva 01867790980



VALORE DELL'IMMOBILE (arrotondato):

377'000,00 €

VALORE LOCATIVO:

Dalle indagini eseguite è risultato che il valore locativo di immobili simili va da 2,70 €/mq x mese a 3,9 €/mq x mese, viste le caratteristiche degli immobili e lo stato di conservazione dello stesso si può però stimare un valore locativo di 2,00 €/mq x mese per un canone mensile di 3'092,52 €

Studio Toscolano Maderno: via Trento 21, 25088 - Tel/Fax 0365548059
Domicilio Fiscale: Borgo Pietro Wuhrer 12, 25123 Brescia

mail: ignazio.marchetti@gmail.com
cod. fisc. MRCGNZ73A18H717S
p.iva 01867790980



• Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto Ignazio Marchetti, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Brescia al n.4137 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in base alla documentazione e alle indagini effettuate e in base a quanto rilevato in loco, 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 ne 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 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

Brescia, lì 13/08/2020

Firma



The image shows a circular professional stamp from the Collegio Geometri di Brescia, N. 4137, with the name Geom. IGNAZIO MARCHETTI. To the right of the stamp is a handwritten signature in black ink.

SEGUONO ALLEGATI

Studio Toscolano Maderno: via Trento 21, 25088 - Tel/Fax 0365548059
Domicilio Fiscale: Borgo Pietro Wuhrer 12, 25123 Brescia

mail: ignazio.marchetti@gmail.com
cod. fisc. MRCGNZ73A18H717S
p.iva 01867790980

