

TRIBUNALE DI BRESCIA
RELAZIONE TECNICA E PERIZIA DI STIMA DEL 6 MARZO 2021
IMMOBILI SITI IN BRESCIA, VIALE DELLA BORNATA N.02

FALLIMENTO N. 51/2020:

CURATORI FALLIMENTARI: - DOTT.SSA STEFANIA CHIARUTTINI
 - RAG. LUIGI MELELEO
 - AVV. MARCO ANGELO RUSSO

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA SIMONETTA BRUNO



Più probabile valore di mercato	€ 1.950.000/00
Più probabile valore di mercato con assunzione (valore base d'asta)	€ 1.540.000/00

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

INDICE

-	PREMESSA E LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE	pag.	3
-	PROPRIETA' E DATI CATASTALI	pag.	5
-	DESCRIZIONE E CONSISTENZA	pag.	7
-	CONFORMITA' CATASTALE	pag.	10
-	SITUAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA	pag.	11
-	PROVENIENZA	pag.	14
-	FORMALITA' E VINCOLI	pag.	16
-	PENDENZE VERSO L'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE	pag.	17
-	GRAVAMI E SERVITU'	pag.	19
-	ASSUNZIONI ALL'INCARICO	pag.	22
-	ANALISI ESTIMATIVA	pag.	23
•	BASI DEL VALORE	pag.	23
•	ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE	pag.	25
•	LIMITI ED ASSUNZIONI SPECIALI	pag.	26
•	APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE ...	pag.	28
•	RILEVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE	pag.	30
•	SVILUPPO PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	pag.	33
•	SVILUPPO VALORE BASE D'ASTA	pag.	37
-	APPENDICE FINALE	pag.	40

PREMESSA E LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE

In data **14 giugno 2020**, il Giudice Delegato autorizzava i Curatori Fallimentari alla nomina del Collegio di C.T.U. per la valutazione dei beni di proprietà della società fallita Tre Laghi s.r.l. così composto:

- **arch./geom. Paolo Curti** con studio in Rovato (Bs), via Bonvicino n. 4, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 6385;
- **ing. Sandro Frugoni** con studio in Brescia via Dei Musei n. 65, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 1661;
- **geom. Matteo Negri**, con studio in Palazzolo sull'Oglio (Bs), via Europa n. 35, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4267.

Vedasi autorizzazione alla nomina, allegato n. 1 alla presente.

La presente relazione sarà articolata nei seguenti paragrafi, **tutti propedeutici all'analisi estimativa**:

- **“proprietà e dati catastali”**;
- **“descrizione e consistenza”**;
- **“conformità catastale”**;
- **“situazione edilizio-urbanistica”**;
- **“provenienza”**;
- **“formalità e vincoli”**;
- **“pendenze verso l'amministrazione condominiale**;
- **“gravami e servitù”**;
- **“assunzioni all'incarico”**
- **“analisi estimativa”**.

Si precisa che le valutazioni di cui all'omonimo paragrafo sono state eseguite sulla scorta:

- a) dell'analisi della **documentazione catastale** reperita dagli scriventi;
- b) dell'analisi della **documentazione urbanistica** reperita l'Ufficio Tecnico del Comune di Brescia;
- c) dell'analisi degli **atti originari di acquisto** forniti dalla Curatela;
- d) **dei rilievi** di tutti gli elementi utili ai fini delle stime, eseguiti personalmente in loco.

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

Le valutazioni dei beni immobili che seguono sono state eseguite prescindendo da ipoteche, pignoramenti, sequestri conservativi o trascrizioni pregiudizievoli, gravanti sui beni di cui trattasi ad eccezione solo di quelle riportate nel presente elaborato se influenti ai fini valutativi.

Secondo precisi accordi con La Curatela, l'accertamento della proprietà e la verifica delle iscrizioni ipotecarie, è stato eseguito dalla società S-Mart s.r.l. con sede in Brescia.

Potranno essere utilizzati, ai soli fini estimativi, quanto di seguito riportato:

- **le informazioni desunte dall'osservazione e rilevazione del mercato immobiliare, tra cui recenti compravendite estratte direttamente dalla Conservatoria dei RR.II. di Brescia e/o locazioni di immobili simili mediante ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, indispensabili per l'applicazione delle metodiche di stima riconosciute dagli standard di valutazione, quali il metodo del confronto (*market oriented*) e/o metodo finanziario (*income approach*);**
- **i listini e le quotazioni immobiliari come elementi di riferimento, non vincolanti, poiché non probatori, per le intrinseche caratteristiche di genericità: il limite dei dati medicade proprio nella loro impossibilità di cogliere gli aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare, lontano da considerazioni di carattere edilizio - urbanistico, dei relativi vincoli, dell'ubicazione, del contesto e della consistenza;**
- **le circostanze che possono comunque influire sul merito o demerito, come la cospicua attuale offerta sul mercato e la flessione della domanda;**
- **il regime degli scambi delle compravendite, attraverso il numero di transazioni normalizzate (TNT), ovvero l'intensità del mercato immobiliare.**

PROPRIETA' E DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto della presente relazione, secondo le visure prodotte dalla società **S-Mart s.r.l.** il **3 agosto 2020** (vedasi allegato n. 2 alla presente), risultano in piena ed esclusiva proprietà, della società:

-

Risultano catastalmente identificati come segue:

Catasto Fabbricati (foglio 151 del Catasto Terreni):

- **mappale n. 123/2, categoria D/8, Rendita € 4.306,00** (vedasi visura storica per immobile e planimetria catastale, allegati numeri 3 e 4 alla presente), consistente in autorimessa collettiva posta ai piani 1° e 2° interrato;
- **mappale n. 123/31, categoria C/2, classe 8°, mq. 21, Rendita € 81,34** (vedasi visura storica per immobile e planimetria catastale, allegati numeri 5 e 6 alla presente), consistente in cantina posta al piano 3° interrato;
- **mappale n. 123/32, categoria D/5, Rendita € 7.270,00** (vedasi visura storica per immobile e planimetria catastale, allegati numeri 7 e 8 alla presente), consistente in uffici direzionali posti a piano terra e primo con locali accessori a piano 1° interrato; la scheda è stata reperita presso la sede della società, poiché trattandosi di uffici bancari, la documentazione catastale non è direttamente fruibile;
- **mappale n. 123/33, categoria A/10, classe 4°, vani 7, Rendita € 2.223,35** (vedasi visura storica per immobile e planimetria catastale, allegati numeri 9 e 10 alla presente), consistente in ufficio direzionale posto al piano secondo.

Competono alle unità di cui sopra quote proporzionali delle parti comuni che per Legge, uso, destinazione o da regolamento sono da ritenersi comuni con particolare riferimento a quelle evidenziate sull'elaborato planimetrico con elenco subalterni (vedasi allegato n. 11 alla presente) e precisamente:

- **mappale n. 123/34**, area di manovra comune ai subalterni **3, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 39, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 28, 29, 30 e 31**;
- **mappale n. 123/35**, vano scala, passaggio, spazio di manovra comune ai subalterni **3, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 39, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 28, 29, 30 e 31**;

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: +39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

- **mappale n. 123/36**, corte, portico, vano scala ed ascensore, comune ai subalterni **2, 32 e 33**;
- **mappale n. 123/37**, vano scala, comune ai subalterni **2, 3, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 39, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 28, 29, 30, 31, 32 e 33**;
- **mappale n. 123/38**, disimpegno e tunnel (con ascensore) comune ai subalterni **3, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 39, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 28, 29, 30 e 31**.

In mappa Catasto Terreni foglio 151 (vedasi estratto, allegato n. 12 alla presente), il bene immobile, di cui fanno parte le unità oggetto della presente relazione, è identificato con il **mappale n. 123 di catastali mq. 1.120**; lo stesso, da nord in senso orario confina con: viale Piave, viale delle Bornata, via Vivaldi e mappale n. 295.

Per la conformità catastale si rimanda al successivo omonimo paragrafo.

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Trattasi di fabbricato ad uso **commerciale/direzionale** sito in viale Bornata n. 2 angolo via Vivaldi n. 3, posto ai piani terra, primo e secondo con annessa autorimessa collettiva ubicata ai piani primo e secondo interrato, locali accessori a piano primo interrato e cantina al piano terzo interrato; **le autorimesse poste al piano terzo interrato sono di proprietà terzi.**

Il fabbricato si presenta parte con **serramenti in alluminio e vetrocamera** e parte ad intonaco civile tinteggiato; le finiture sono discrete e lo stato di manutenzione mediocre: **necessitano interventi di manutenzione** con particolare riferimento all'impermeabilizzazione in copertura.

E' dotato di **ascensore Elma** (parte del mappale n. **123/36**), che serve unicamente i beni oggetto della presente relazione; presente altro ascensore (mappale n. **123/38**) che serve le unità del 3° piano interrato (del quale fa parte la cantina di cui al mappale n. **123/31** oggetto della presente relazione).

Si allega sotto il n. 13 ampia documentazione fotografica del complesso visto esternamente.

Mappale n. 123/2 (autorimessa collettiva ai piani 1° e 2° interrato).

Presenta struttura portante con travi, pilastri e solai in cemento armato prefabbricato; le strutture di contenimento sono state eseguite con berlinese di pali trivellati e tirantati.

Pavimento in battuto di cemento con trattamento antiusura.

Il piano primo interrato adibito a parcheggi coperti inclusi spazi di manovra conta lordi **mq. 275 circa**; la parte scoperta sempre adibita a parcheggi scoperti (comprensiva di scivolo e spazi di manovra) conta **mq. 339 circa**, il tutto per un totale di 18 posti auto.

Il piano secondo interrato adibito a parcheggi coperti inclusi spazi di manovra conta lordi **mq. 806 circa**, il tutto per un totale di 20 posti auto.

Si allega sotto il n. 14 specifica documentazione fotografica.

Mappale n. 123/31 (cantina a piano 3° interrato).

Non è stato possibile l'accesso ai luoghi e quindi il relativo rilievo anche fotografico.

Conta catastali **mq. 26 circa**.

Mappale n. 123/32 (uffici direzionali/commerciali ai piani terra e primo con accessori a piano primo interrato).

Trattasi di uffici commerciali/direzionali con finiture discrete: pavimenti in gres porcellanato, pareti

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

divisorie in cartongesso e vetro, controsoffitto con elementi rettangolari in cartongesso.

Gli impianti sono completi e necessitano di manutenzione: quello di riscaldamento è assicurato da convettori (predisposti anche per il condizionamento) posti nel controsoffitto ed alimentati da sottocentrale del teleriscaldamento, salvo nei bagni dove risultano installati caloriferi.

Lo stato di manutenzione è mediocre: talune pareti a piano terra presentano umidità; si riscontrano rotture di pavimenti.

I bagni sono completi e piastrellati.

La terrazza a piano primo si presenta non pavimentata con guaina impermeabile a vista.

I locali a piano interrato sono adibiti a cantina e vano tecnico ove è ubicato l'impianto di riscaldamento che serve tutti e tre i piani fuori terra e le cantine a piano primo interrato.

Le cantine presentano buone finiture: pavimento in gres, pareti ad intonaco civile tinteggiato.

L'area pertinenziale esclusiva, in parte pavimentata ed in parte a verde, necessita di manutenzione.

Contano lordi **mq. 300 a piano terra e mq. 255 a piano primo**. Competono all'unità **area pertinenziale** a piano terra di **mq. 218 circa**, terrazza a piano primo di **mq. 40 circa** e locali a piano primo interrato adibiti a cantina/vano tecnico di **lordi mq. 122 circa**.

Si allega sotto il n. 15 ampia e specifica documentazione fotografica.

Mappale n. 123/33 (ufficio direzionale a piano secondo).

Trattasi di ufficio direzionale con finiture discrete: pavimenti in gres porcellanato, pareti divisorie in cartongesso e vetro, controsoffitto con elementi rettangolari in cartongesso.

Gli impianti sono completi e necessitano di manutenzione: quello di riscaldamento è assicurato da convettori (predisposti anche per il condizionamento) posti nel controsoffitto ed alimentati da sottocentrali del teleriscaldamento, salvo nei bagni dove risultano installati caloriferi.

Lo stato di manutenzione è mediocre.

L'unità risulta arredata, arredo non oggetto della presente relazione.

Le terrazze si presentano non pavimentate con guaina impermeabile a vista.

Conta lordi **mq. 179 circa** più terrazze di **mq. 76 circa**.

Si allega sotto il n. 16 ampia e specifica documentazione fotografica.

Per la distribuzione degli spazi interni e per la consistenza dei beni oggetto della presente relazione si allega sotto il n. 17 **rilievo dello stato dei luoghi** e sotto il n. 18 **elaborato con calcolo delle superfici**, tutti documenti indicativi e non probatori.

Il sopralluogo eseguito in data **12 agosto 2020** evidenziava presenza di acqua al piano 3° interrato. L'immobile risultava libero e non condotto; il 2° piano arredato con mobili d'ufficio (non oggetto di stima), colmi di documentazione tecnico-amministrativa.

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

CONFORMITA' CATASTALE

Il confronto fra il rilievo eseguito in loco riportato sull'elaborato n. 17 alla presente e le planimetrie catastali di cui agli allegati numeri 4, 6, 8 e 10 alla presente, **ha evidenziato la conformità per l'unità di cui al mappale n. 123/2; per i mappali numeri 123/32 e 123/33 sono state rilevate lievi modifiche interne come meglio riportato sull'elaborato grafico di massima indicativo e non probatorio di cui all'allegato n. 19 alla presente.**

Per il mappale n. **123/31**, per il quale non è stato possibile l'accesso in luogo, trattandosi di cantina di modeste dimensioni (mq. 26) **la certificazione sulla conformità si ritiene non necessaria.**

Il Collegio scrivente ritiene di poter quindi sancire la sostanziale rispondenza catastale ai fini di una compravendita, ritenendo le lievi difformità riscontrate trascurabili ai fini della rendita catastale.

Si demanda alla Curatela ed al notaio delegato la decisione sull'eventuale allineamento preventivo.

Nelle valutazioni si terranno in debito conto **i costi che l'acquirente dovrà sostenere per l'aggiornamento catastale, pari ad € 2.000,00.**

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia e gli archivi della società fallita; 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 Collegio dei CTU.

SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA

Il complesso, di cui fanno parte le unità oggetto della presente relazione, risulta edificato in forza a:

- **Concessione Edilizia n. 25841/96** di Protocollo Generale del **9 marzo 1998** (vedasi copia in stralcio reperita presso il Comune di Brescia, allegato n. 20 alla presente), rilasciata a nome **Linea Erre per demolizione e ricostruzione di fabbricato commerciale**;
- **Permesso di costruire n. 11344/03** Protocollo Generale e **n. 001056/03** di bolletta del **9 dicembre 2003** (vedasi copia in stralcio, reperita presso il Comune di Brescia, allegato n. 21 alla presente), rilasciato a nome **Fogliata S.p.A. per costruzione di edificio a destinazione commerciale**;
- **Denuncia di inizio attività n. 44552** di Protocollo del **29 ottobre 2004** (vedasi copia in stralcio, reperita presso il Comune di Brescia, allegato n. 22 alla presente) **per variante**, inoltrata a nome **Tre Laghi s.r.l.**;
- **Denuncia di inizio attività n. 18596** di Protocollo del **6 maggio 2005** (vedasi copia in stralcio, reperita presso il Comune di Brescia, allegato n. 23 alla presente) **per variante**, inoltrata a nome **Tre Laghi s.r.l.**

Si allega sotto il n. 24 copia reperita presso il Comune di Brescia della **tavola di progetto relativa ai piani 1° e 2°**;

- **Denuncia di inizio attività n. 13712** di Protocollo del **30 marzo 2006** (vedasi copia in stralcio, reperita presso il Comune di Brescia, allegato n. 25 alla presente) **per variante**, inoltrata a nome **Tre Laghi s.r.l.**

Si allegano sotto i numeri 26, 27, 28, 29 e 30 copie reperite presso il Comune di Brescia delle tavole di progetto dei **piani terra, dei piani interrati e delle sezioni**.

Risultano altresì agli atti presso il Comune di Brescia:

- 1) **dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità parziale n. 6086** di Protocollo Generale del **17 febbraio 2005** (vedasi allegato n. 31 alla presente), corredata di:
 - a) **certificato di collaudo statico del 15 febbraio 2005** a firma **arch. Guido Maliverno** (vedasi copia, allegato n. 32 alla presente);
 - b) **dichiarazione del Direttore dei Lavori** attestante che gli accessi esistenti non risultavano né modificati, né aggiunti (vedasi copia, allegato n. 33 alla presente);
 - c) **dichiarazione congiunta** di cui alla **Legge 373/1976** ovvero **Legge 10/1991** (vedasi copia, allegato n. 34 alla presente);
 - d) **dichiarazione di conformità** delle opere al progetto approvato del Direttore dei Lavori

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

(vedasi copia, allegato n. 35 alla presente);

- e) **dichiarazione del direttore lavori** relativa all'allacciamento fognario del **14 febbraio 2005**; in detto documento il Direttore dei Lavori precisava la mancanza delle planimetrie catastali (vedasi copia, allegato n. 36 alla presente);
- f) **dichiarazione di conformità dell'impianto idrotermosanitario, centrale termica, antincendio, aria impianto di condizionamento** del **4 febbraio 2005** (vedasi copia, allegato n. 37 alla presente);
- g) **dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico** del **12 febbraio 2005** (vedasi copia, allegato n. 38 alla presente);
- h) **dichiarazione di conformità dell'ascensore** del **15 febbraio 2005** (vedasi copia, allegato n. 39 alla presente);

2) **1° integrazione** alla dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità di cui al precedente punto 1, inoltrata al Comune di Brescia il **21 marzo 2005** (vedasi copia, allegato n. 40 alla presente), nella quale la società Tre Laghi s.r.l. **trasmetteva documentazione catastale e visura camerale della ditta installatrice dell'ascensore**;

3) **2° integrazione** alla dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità di cui al precedente punto 1, inoltrata al Comune di Brescia il **6 giugno 2005** nella quale la società Tre Laghi s.r.l. **trasmetteva la richiesta del certificato di prevenzione incendi** (vedasi copia, allegato n. 41 alla presente);

4) **dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità n. 30037** di Protocollo **Generale dell'11 luglio 2006** (vedasi copia, allegato n. 42 alla presente).

Da quanto rilevato presso il Comune di Brescia il certificato di agibilità non è mai stato rilasciato, per carenza documentale; di fatto i **documenti essenziali**, come si evince da quanto esposto ai precedenti punti dal n. 1 al n. 4, **risultavano prodotti e sufficienti per ottenerla**.

Il Collegio dei C.T.U. ritiene quindi ai fini estimativi il fabbricato agibile.

Per completezza si allega sotto il n. **43 attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio con validità fino al 3 novembre 2022**.

Il **confronto** fra il rilievo eseguito in loco riportato sull'elaborato grafico di cui all'allegato n. 17 alla

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

presente e le tavole di progetto approvate di cui agli allegati numeri 24, 26, 27, 28, 29 e 30 alla presente hanno evidenziato **lievi difformità distributive interne di nessuna rilevanza ai fini della commerciabilità del bene in procedura fallimentare, come evidenziate sull'elaborato grafico di cui all'allegato n. 44 alla presente, indicativo e non probatorio.**

Le valutazioni di cui al dedicato paragrafo terranno in considerazione i costi che verosimilmente dovrà sostenere l'acquirente dal fallimento per eventuale sanatoria ed oblazione pari a forfettari € 5.000,00.

La verifica urbanistica ed edilizia si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende un accurato rilievo plano-altimetrico in loco, 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 alle pratiche edilizie.

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Brescia; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al Collegio dei CTU.

La verifica documentale ha indicato che il lotto è saturo senza quindi alcuna possibilità di ampliamento.

PROVENIENZA

Il complesso di cui fanno parte i beni oggetto della presente relazione è pervenuto all'attuale proprietà, attraverso:

- atto di compravendita del **29 dicembre 2003, n. 16871/3342** di repertorio notaio Paolo Cherubini, trascritto a Brescia il **21 gennaio 2004 ai numeri 2847/1954** (vedasi copia, allegato n. 45 alla presente).

Parte venditrice

Con tale atto veniva compravenduto immobile con corte identificato al Catasto Fabbricati, Sez. SAL, foglio 9 con il **mappale n. 4083/3**.

Valore dichiarato in atto **€ 1.850.000,00**.

In tale atto veniva richiamato l'atto di impegno unilaterale del **20 gennaio 1998, n. 74498/9834** di repertorio notaio Grasso Biondi, trascritto a Brescia il **12 febbraio 1998** ai numeri **4012/2932** (vedasi copia, allegato n. 46 alla presente), in base al quale (precedente proprietario) si impegnava alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

In riferimento a detto atto il Collegio dei C.T.U. ritiene che gli impegni assunti siano stati tutti assolti in ragione di quanto indicato al punto e) della delibera consiliare del 25 luglio 2005 n. 133 e n. 29985 di Protocollo Generale (vedasi copia, allegato n. 47 alla presente) **che autorizzava, in riferimento al sopra richiamato atto di impegno unilaterale, a procedere allo svincolo della polizza fideiussoria n. 02897683 del 2 febbraio 1998**

Come si evince dalle visure prodotte dalla società S-Mart s.r.l. il **3 agosto 2020** (vedasi allegato n. 2 alla presente) la società veniva trasformata dapprima in ' (atto del **30 luglio 2009, n. 6304/4536** di repertorio notaio Elena Borio) e poi in (atto del **19 dicembre 2016, n. 402599/90034** di repertorio notaio Pietro Sormani).

Per completezza si allega sotto il n. 48 atto pilota del **20 luglio 2006, n. 21653/5145** di repertorio notaio Paolo Cherubini: in tale atto **venivano compravendute n. 2 autorimesse** poste al terzo piano interrato; dette autorimesse risultavano pertinenze delle unità residenziali costituenti l'edificio in via Vivaldi di cui al mappale **n. 1753** (ora mappale **n. 125** del foglio 151 Catasto Terreni) e non potevano essere alienate separatamente come **da delibera Consiliare del Comune di Brescia del 25 luglio 2005, n. 133 e n. 29985 di Protocollo Generale** (vedasi allegato n. 47 alla presente).

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

In tale delibera veniva altresì precisato l'impegno assunto da _____ a riservare una quota di parcheggi pertinenziali adeguata ad entrambi gli insediamenti.

Alla luce di quanto sopra i beni oggetto della presente relazione non potranno essere ceduti frazionati, ma in un unico lotto.

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

FORMALITA' E VINCOLI

Come risulta dalle visure prodotte dalla società **S-Mart s.r.l.** (vedasi copia, allegato n. 2 alla presente), a carico dei beni di cui trattasi, risultano le seguenti formalità:

- ipoteca volontaria iscritta a Brescia il **6 agosto 2004** ai numeri **42432/10459** di formalità, a favore della _____ " per somma capitale di **€ 3.000.000,00**, durata 30 anni, 4 mesi e 28 giorni, gravante sull'intero mappale **n. 4083/3**; risulta **annotamento n. 10274 dell'11 ottobre 2006 per restrizioni beni: sono ancora gravati da ipoteca i mappali numeri 123/2, 123/32 e 123/33**, così come rilevato nell'atto del **20 luglio 2006, n. 21653/5145 di repertorio** notaio Cherubini (vedasi allegato n. 48 alla presente).

- ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il **9 ottobre 2019** ai numeri **43489/7669** di formalità, a favore del ' _____ ' per somma capitale di **€ 13.034,28**, gravante sui mappali numeri **123/2, 123/31, 123/32 e 123/33**;

- ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il **3 marzo 2020** ai numeri **8700/1580** di formalità, a favore di ' _____ per somma di **€ 1.000.000,00** gravante sui mappali numeri **123/2, 123/31, 123/32 e 123/33**.

PENDENZE VERSO L'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

In data **24 agosto 2020** a mezzo mail (vedasi allegato n. 49 alla presente), il Collegio dei C.T.U. inoltrava precisa richiesta al Condominio Banca Valle presso "Il Palazzo Amministrazioni Immobiliare s.r.l." nella quale veniva richiesto quanto segue:

- **l'esistenza di vincoli in genere o oneri di natura condominiale;**
- **il regolamento di condominio con le relative tabelle millesimali;**
- **l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;**
- **eventuali spese straordinarie già deliberate;**
- **eventuali cause in corso attive e passive.**

Il Collegio C.T.U. comunicava inoltre all'Amministratore che dal sopralluogo eseguito in **12 agosto 2020**, ai piani interrati risultava presenza di acqua; chiedeva pertanto un'urgente verifica del corretto funzionamento delle pompe di sollevamento delle acque meteoriche.

In data **27 agosto 2020** a mezzo mail (vedasi copia, allegato n. 50 alla presente), l'Amministratrice dott.ssa Teresa Palazzo, comunicava quanto segue:

- 1) Le spese condominiali ordinarie annue per la proprietà sono pari, indicativamente, ad **€ 12.000,00**;
- 2) Non sono state deliberate spese straordinarie;
- 3) Azioni Legali o Cause in corso:
 - **Posizione recupero credito avverso** (Tribunale di Brescia, Decreto Ingiuntivo n. 3551/2019): su ricorso del Condominio il Tribunale di Brescia ha emesso il decreto ingiuntivo **n. 3551/2019 avverso la società** ingiungendo alla stessa il pagamento della somma di **€ 13.034,28** oltre agli interessi maturati e alle spese legali per la procedura monitoria. Il suddetto decreto è stato notificato in data **31.07.2019** e, successivamente, essendo intervenuto un parziale pagamento, in data **03.02.2020** è stato notificato un atto di precetto di pagamento per la somma di **€ 14.016,12**. Successivamente è stata chiesta la notifica di un atto di pignoramento dei conti correnti della società, ma la procedura è stata sospesa per l'intervenuto fallimento. Si precisa che in virtù del decreto ingiuntivo è stata **iscritta ipoteca giudiziale** su tutti gli immobili della società
 - **Procedimento civile n. 16594/2019** pendente avanti al Tribunale di Brescia: il Condominio Banca Valle è stato chiamato in giudizio con chiamata di terzo da parte della società affinché fosse tenuto indenne dalle richieste risarcitorie della condomina attrice

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

Il valore della causa ammonta a circa € **46.250,00**. Il procedimento è ad oggi sospeso per l'intervenuto fallimento;

- 4) A seguito del **corto circuito di una pompa** nell'interrato, si è sviluppato un parziale allagamento dell'immobile. A seguito di uscita dei Vigili Del Fuoco l'immobile è stato **momentaneamente reso inagibile** come da notifica Vigili del Fuoco (vedasi copia, allegato n. 51 alla presente) nella quale veniva inibito l'accesso alle autorimesse fino a sopralluogo di un **ingegnere strutturale** e veniva **richiesto il controllo delle autopompe**. L'Amministratrice precisava che le pompe **erano state messe nuovamente in funzione**.

L'Amministratrice trasmetteva anche copia del **regolamento condominiale** (vedasi allegato n. 52 alla presente), nonché **tabelle millesimali** (vedasi allegato n. 53 alla presente).

Nel regolamento di condominio sopra richiamato risultano allegate tabelle per la ripartizione delle spese generali, delle spese ordinarie e straordinarie riferite ai mappali **n. 123/35** (scala A - scala di emergenza), **123/37** (scala B - scala di emergenza), **123/36 parte** (scala C - scala di servizio Banca Valle Camonica/Tre Laghi), **123/36 parte** (ascensore di servizio Banca Valle Camonica/Tre Laghi) e **123/38** (ascensore B - ascensore residenti Ducos).

Secondo il regolamento di condominio risultano i seguenti millesimi di proprietà.

- mappale n. **123/2**: **147,75‰**;
 - mappale n. **123/31**: **4,71‰**;
 - mappale n. **123/32**: **582,67‰**;
 - mappale n. **123/33**: **160,05‰**;
- per complessivi 895,18‰.**

Per completezza si allega sotto il n. 54 copia **polizza dell'intero complesso**.

GRAVAMI E SERVITU'

Come comunicato dall'Amministratrice del Condominio dott.ssa Palazzo in data **27 agosto 2020** (vedasi mail, allegato n. 50 alla presente), a seguito di uscita dei Vigili Del Fuoco del **16 agosto 2020**, veniva **inibito l'accesso alle autorimesse** fino al sopralluogo di un **ingegnere strutturista** e veniva richiesto di **controllare le autopompe** (vedasi documento, allegato n. 51 alla presente).

In ragione di quanto sopra l'Amministratrice del Condominio in data **26 agosto 2020** convocava Assemblea Straordinaria per il **7 settembre 2020** (vedasi documento, allegato n. 55 alla presente).

In data **4 settembre 2020** a mezzo mail (vedasi allegato n. 56 alla presente) perveniva alla Curatela **dichiarazione di inagibilità** emessa dal Comune di Brescia (vedasi allegato n. 57 alla presente), nella quale si invitava ad una **approfondita verifica statica e una verifica dell'impianto elettrico al secondo piano interrato**.

Nell'assemblea straordinaria del **7 settembre 2020** (vedasi verbale, allegato n. 58 alla presente), il Condominio deliberava di affidare la verifica strutturale al _____ nella persona

L'Amministratrice del Condominio convocava assemblea straordinaria per il giorno **24 ottobre 2020** (vedasi allegato n. 59 alla presente) per:

- **esaminare il certificato di idoneità statico pervenuto** _____ con eventuale affidamento di incarico per redazione di una relazione geologica che permettesse di verificare un'alternativa all'attuale smaltimento delle acque piovane;
- **esaminare e deliberazione incarico all'elettricista** per la redazione di un certificato della sicurezza dell'impianto elettrico;
- **esaminare, valutare e deliberare per eventuale ricorso al TAR;**

oltre ad altri punti non rilevanti ai fini dell'inagibilità.

Il Collegio dei C.T.U. riteneva necessario un confronto con il Legale del fallimento **avv. Mario Gorlani** in ragione del fatto che alla data del **24 ottobre 2020 non risultava ancora gli atti la dichiarazione dell'elettricista e che i termini per la presentazione del ricorso al TAR avverso l'ordinanza del Comune scadevano il 2 novembre 2020**.

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

Dopo approfondimenti **si riteneva necessario inoltrare comunque ricorso al TAR che l'avv. Mario Gorlani predisponesse ed inoltrava in data 2 novembre 2020** (vedasi documento allegato sotto il n. 60 alla presente).

In data **11 novembre 2020** a mezzo mail l'Amministratrice del Condominio trasmetteva **la revoca della dichiarazione di inagibilità del Comune di Brescia del 6 novembre 2020** (vedasi allegato n. 61 alla presente).

In data **12 novembre 2020** a mezzo mail l'avv. **Mario Gorlani**, stante l'intervenuta revoca della dichiarazione di inagibilità del Condominio Banca Valle da parte del Comune di Brescia, **riteneva fosse venuto meno l'interesse a coltivare il ricorso notificato in data 2 novembre 2020**. La Curatela concordava.

In data **18 dicembre 2020** l'ing. Dario Gagliandi trasmetteva **preventivo preliminare** per intervento di drenaggio (vedasi allegato n. 62 alla presente).

In data **4 marzo 2021** l'avv. Stefano Santi faceva pervenire alla Curatela diffida del Comune di Brescia di cui all'allegato n. 63 alla presente.

Posizione del Collegio dei C.T.U. sul punto drenaggi.

A seguito dei primi contatti dell'agosto 2020, in sintonia con l'ing. Gagliandi (tecnico incaricato dal Condominio per presunti problemi strutturali inerenti gli interrati allagati), si ipotizzavano costi di idoneo intervento risolutore pari ad € 25.000,00, che trovava positivo riscontro da parte del Collegio scrivente.

In data **18/12/2020** l'ing. Gagliandi trasmetteva relazione tecnica e preventivi per intervento di drenaggio (vedasi allegato n. 62 alla presente), secondo due soluzioni pari rispettivamente ad **€ 67.300,00** (più IVA) ed **€ 78.500,00** (più IVA).

Le opere indicate avrebbero portato indiscussa miglioria al fabbricato; tuttavia i notevoli costi fanno propendere il Collegio a non giustificare l'intervento proposto.

Come allora, oggi ribadisce chi scrive che è doveroso che l'Amministratrice del Condominio esegua un intervento di ripristino pompe sommerse con adeguati sistemi di sicurezza sonori e luminosi che, in caso di allarme, debbano poter essere percepiti dai condomini residenti.

In considerazione di quanto sopra, nelle valutazioni di cui al capitolo dedicato, lo scrivente Collegio terrà in debito conto i costi che l'acquirente del Fallimento dovrà verosimilmente **sostenere per**

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

risolvere le problematiche riscontrate, riducendo la somma finale di stima prudenzialmente pari ad € 25.000,00 x 895,18‰ (millesimi di competenza), pari ad arrotondati € 22.380,00.

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

ASSUNZIONI ALL'INCARICO

Alla data di stima non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazioni e schemi degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi.

Non si può garantire il rispetto del fabbricato alle disposizioni del DPCM 5.12.1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici ed alle indicazioni previste dall'ex art. 28 della L.10/91 in merito al rispetto degli obblighi di legge in materia di contenimenti dei consumi energetici, aspetti questi non richiesti specificatamente e dettagliatamente dal quesito ed in ogni caso verificabili solo attraverso prove strumentali e saggi anche invasivi.

Si precisa che non sono state effettuate specifiche indagini e ricerche puntuali relative alle infiltrazioni provenienti dalla copertura e dalle terrazze.

La determinazione del prezzo 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 in se contiene anche il rischio per eventuali esborsi per certificare o rendere efficienti gli impianti.

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

ANALISI ESTIMATIVA

■ BASI DEL VALORE.

Premessa

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 la stessa un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i diversi soggetti, i fatti, il bene, il servizio ed il diritto in esame.

La presente stima è subordinata alla determinazione del più probabile valore di mercato (base del valore), nonché alla descrizione di specifiche situazioni in cui avverrà la vendita forzata in ambito di procedura fallimentare.

PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.

A seguire su riporta la definizione del più probabile valore di mercato ai sensi della norma UNI 11612/2015 _ art. 3.21:

“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 le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

La definizione trova sostanziale riscontro anche negli IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1; negli EVS 2016 - EVS 1, nota 3.1; nel Regolamento (UE) n. 575/2013 del Parlamento europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013, pubblicato sulla Gazzetta ufficiale dell'Unione Europea N. L 176 del 27 giugno 2013 ed infine nel Codice di Tecnoborsa IV edizione, capitolo 4, 2.2.

La data a cui è riferito il valore di mercato coincide con la data del conferimento d'incarico.

PIU' PROBABILE VALORE A BASE D'ASTA.

Agli effetti dell'espropriazione coattiva il valore dell'immobile sarà determinato dal Giudice, avuto riguardo al valore di mercato, sulla base degli elementi forniti dal Collegio dei C.T.U.

Trattandosi quindi della determinazione del valore per una procedura giudiziaria, il valore di mercato cosiddetto *“con assunzione”*, costituirà di fatto **un valore a base d'asta** e sarà determinato secondo la definizione stabilita dall'art. 568 C.p.c. della L.132/2015, dalle Linea Guida ABI per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili (NPL), nonché dal Regolamento (EU) 575/2013,

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

articolo 4 comma 1 punto 76)¹, tenendo conto che tutte le condizioni previste nella esplicitazione NON possono essere soddisfatte.

E' fatto notorio che nell'ipotesi di vendita giudiziale non potranno essere soddisfatte le seguenti condizioni previste dalla definizione di valore di mercato, e cioè:

1) l'importo stimato dovrebbe essere determinato alle condizioni "normali" di mercato mentre, nel caso in esame, occorre tener di conto di quanto segue:

- della difficoltà di accedere alla richiesta di finanziamento in termini relativamente brevi;
- non è possibile visionare l'immobile con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente influenzando la decisione finale e, in alcuni casi, l'unica possibilità di "conoscere" l'immobile è la consulenza tecnica redatta dagli ausiliari del Giudice (ambito giudiziario);
- è sicuramente ridotta dell'efficacia della pubblicità immobiliare perché il mercato degli incanti prevede evidenti barriere all'accesso.

2) Il venditore è sostituito dallo Stato (ambito giudiziale) per cui non può configurarsi una situazione nella quale lo stesso sia consenziente alle normali condizioni di mercato.

Infatti l'autorità giudiziaria può decidere il valore dell'immobile agli effetti dell'espropriazione (...*sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto...*)

3) La valutazione dell'immobile è svolta dal consulente del Giudice in una data molto antecedente a quella dell'asta per la vendita.

4) Incertezza temporale sul possesso dell'immobile da parte del debitore conduttore.

5) La pubblicità degli immobili in vendita forzata non è conforme con quella prevista nella definizione di valore di mercato in quanto, in ambito giudiziario, la documentazione degli immobili oggetto di incanto non è visibile nella fase attiva (cioè in un periodo immediatamente precedente o successivo alla celebrazione dell'asta).

Il valore di vendita forzata non costituisce una vera e propria base di valore, in quanto rappresenta una descrizione della situazione in cui avverrà la vendita.

La data di stima a cui è riferito l'ipotetico valore a base d'asta coinciderà di fatto con il primo esperimento di vendita in caso di alienazione coattiva.

¹ "Valore di mercato", per i beni immobili, 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 essere soggette a costrizioni

▪ ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, trattandosi di valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal valore finale di vendita.

Il presente rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati forniti dai diversi Uffici Pubblici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del Collegio dei C.T.U.

I dati tecnici forniti ed utilizzati nella presente relazione di stima sono stati desunti dalla documentazione di seguito riportata.

- Estratto mappa.
- Visure catastali.
- Planimetrie catastali.
- Ispezioni Ag. Entrate per la verifica dello stato occupazionale.
- Titoli autorizzativi rilasciati dal Comune e relative tavole di progetto.
- Certificato di Abitabilità e/o Agibilità.
- Relazione notarile ventennale ipo-catastale prodotta dalla soc. S-MART Srl.
- Regolamento condominiale.

In termini generici si precisa che la valutazione dell'intero asset immobiliare in esame, è subordinata, fatto salvo di quanto debitamente esplicitato ed evidenziato nella relazione tecnica redatta dal Collegio dei CTU, all'attuazione delle condizioni di seguito riportate.

- Piena proprietà e libera disponibilità dell'immobile da alienare e la sua libertà, da: iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da vincoli, oneri, censi, pesi, servitù non apparenti e da altri diritti, reali o personali, che ne potrebbero diminuire il pieno godimento.
- Assenza di gravi prescrizioni pregiudizievoli dettate da vincoli ambientali, paesaggistici ed idrogeologici.
- Assenza di altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni di proprietà, diritti di prelazione, etc).
- Piena disponibilità (assenza di contratti di locazione e/o comodato).
- Inesistenza nel sottosuolo di scorie e sostanze tossiche o comunque nocive, di ordini bellici, nonché di reperti di interesse storico, artistico od archeologico.

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

▪ LIMITI ED ASSUNZIONI SPECIALI.

Clausole di esclusione di responsabilità che evidenziano la natura incerta delle valutazioni svolte durante la pandemia del COVID 19 (Fonte _ Circolare TEGoVA del 23.03.2020).

Poiché la stima in esame ricade nella fase di pandemia del Covid 19 _ Coronavirus, la commissione dei CTU è stata impossibilitata nel svolgere un'attività puntuale di rilevazione ed analisi del mercato immobiliare.

Si segnala infatti che transazioni e/o nuove locazioni di immobili simili, in tale periodo, sono risultate di fatto inesistenti o quasi.

Tale assenza di domanda non soddisfa il postulato estimativo riportato nella definizione di valore di mercato, così come enunciato negli standard valutativi.

Per suddetti motivi, come indica il TEGoVA con la circolare del 23.03.2020, la valutazione è riferita al periodo "pre-crisi", quando il valore di stima della proprietà è stato determinato e supportato sulla base di prove di mercato disponibili.

Considerato il periodo di incertezza della durata della pandemia e delle ripercussioni che questa potrà assumere ed incidere sull'andamento del mercato immobiliare nel prossimo periodo, i professionisti non si sentono obbligati, attualmente, ad apportare deprezzamenti non giustificati.

La curatela si potrà riservare in futuro, previo integrazione d'incarico e del quesito, di richiedere ai professionisti eventuali rettifiche dei valori, purché avvalorati e confortati da elementi tangibili.

Clausole operative

Si precisa che il Collegio dei C.T.U. non ha effettuato, in quanto attività non richieste esplicitamente nel quesito, quanto segue:

- 1) rilievi topografici plani-altimetrici atti a verificare la consistenza reale superficiale e dei volumi, dei profili e delle sagome, nonché l'esatta identificazione dei confini come delimitati in loco;
- 2) la verifica sul corretto funzionamento degli impianti presenti;
- 3) l'analisi delle stratigrafie degli elementi opachi e vetrati per la verifica dei requisiti acustici passivi e la rispondenza in materia di consumo energetico;
- 4) saggi al terreno e l'acquisizione di evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, ai sensi del D.lgs. 152/2006, D. Lgs 4/2008 e s.m.i.

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

Note

La quantificazione dei costi evidenziata nell'attività di due diligence per la regolarizzazione delle eventuali difformità catastali ed edilizie-urbanistiche è da intendersi indicativa e sommaria.

La definizione di eventuali oblazioni dipenderà infatti anche da possibili revisioni allo strumento urbanistico e dagli aggiornamenti agli oneri di urbanizzazione ed al contributo di costruzione.

Sarà quindi onere dell'aggiudicatario effettuare delle specifiche analisi ed approfondimenti in merito.

Eventuali spese di rimozione di attrezzature, mobilio e di tutto il materiale presente in loco, saranno totalmente a carico dell'aggiudicatario.

La determinazione del valore a base d'asta contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato.

■ APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE

La presente relazione viene redatta secondo la best practice² estimativa, nel rispetto e nell'applicazione degli standard, delle prassi e dei principi valutativi, in particolare:

- a) agli standard di valutazione internazionali quali gli International Valuation Standards (IVS) 2007, ottava edizione _ tra cui la nota esplicativa GN 1 "*Valutazione delle proprietà immobiliari*";
- b) agli standard di valutazione europei quali gli European Valuation Standards (IVS) 2016, ottava edizione _ tra cui la nota esplicativa EVIP 5 "*Metodologie di valutazione*";
- c) alle prassi nazionali previste dal codice delle valutazioni immobiliari Italian Property edito da Tecnoborsa 2018, quinta edizione _ tra cui il capitolo 10 "*Procedimento di stima per capitalizzazione*";
- d) dalla norma UNI 11612/2015 "Norma finalizzata a definire principi e procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili", con particolare all'art. 4. "*Principi e pocedimenti*".

I procedimenti di stima, in generale, sono i processi logico-matematici attraverso i quali è possibile pervenire alla quantificazione del valore di un bene.

Lo scopo dell'applicazione di un procedimento di stima condiviso ed allineato agli standard valutativi è quello di conferire la massima obiettività, oggettività ed imparzialità, nonché il più elevato livello di verificabilità (principio del riesame delle valutazioni), il tutto attraverso la rappresentazione dei dati utilizzati e l'illustrazione delle metodiche estimative applicabili all'interno di una scala gerarchica ripartita tra il metodo del confronto di mercato (market approach), l'approccio reddituale (income approach) ed infine il metodo del costo di costruzione eventualmente deprezzato (cost approach).

Nello specifico caso il valore di mercato è stato ricavato mediante l'applicazione della metodica del confronto di mercato, ovvero del Market Comparison Approach (MCA).

Il MCA rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima ed altri beni simili per caratteristiche tecniche note.

Il metodo del confronto si fonda in sintesi sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione (subject) e un immobile comparabile (comparables), si devono determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari riconosciute ed apprezzate dal mercato.

² La best practice è la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione. Tale pratica mostra risultati superiori rispetto a quelli raggiunti con qualsiasi altra pratica. (Def. CVI edito da Tecnoborsa)

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale³ della caratteristica preso con il proprio segno.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti al medesimo segmento di mercato;
- scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- calcolo e compilazione della tabella di valutazione;
- sintesi conclusiva.

³ *Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica. In altri termini il prezzo marginale è rappresentato dalla derivata del Prezzo totale rispetto alla derivata della caratteristica.*

■ RILEVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE

La stima del valore di mercato di un immobile si fonda sull'analisi del mercato immobiliare.

Non si tratta di una conoscenza basata su informazioni generiche mediate dal valutatore al momento della stima, ma di informazioni dettagliate ottenute con la rilevazione diretta e puntuale dei prezzi di mercato degli immobili.

Come indicato e suggerito dagli standard valutativi, la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto si stima (subject), dev'essere suffragata da una puntuale osservazione del mercato immobiliare, il tutto mediante il principio della segmentazione⁴.

La rilevazione del mercato immobiliare passa quindi attraverso l'analisi di reali compravendite e/o annunci immobiliari (asking price – asking rent) e, solo in forma del tutto residuale, poiché non probatori⁵, dall'utilizzo dei dati derivanti da listini e quotazioni immobiliari.

La finalità estimativa dello studio del mercato immobiliare stabilisce condizioni di uniformità per svolgere il confronto tra l'immobile da valutare e gli immobili di prezzo noto rilevati nello stesso segmento di mercato.

Le rilevazioni delle consistenze superficiali utilizzate ai fini estimativi sono riconducibili, sia per il compendio immobiliare oggetto di stima (subject) che per il campione dei dati osservati alla SEL _ superficie esterna lorda⁶.

Per garantire la massima efficienza nell'osservazione del mercato immobiliare, si precisa che non sono stati esaminati e quindi sono stati "scartati" i valori derivanti da:

- quotazioni immobiliari per intervista;
- altre perizie di stima;
- alcuni tipi di compravendita, tra cui:
 - a) immobili ceduti alla pubblica amministrazione;

⁴ Segmentazione del mercato immobiliare _ il mercato immobiliare è in genere suddiviso in sottomercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati del mercato stesso. Il processo di individuazione dei sottomercati immobiliari è detto processo di segmentazione. Il segmento di mercato immobiliare costituisce l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economico – estimativa del mercato immobiliare. Fonte: Tecnoborsa 2,2. L'analisi del segmento di mercato e' strumentale e propedeutica alla valutazione, connessa a tutti i procedimenti e le metodiche di valutazione (metodo del confronto di mercato, metodo per capitalizzazione del reddito, metodo del costo), riferita all'immobile oggetto di stima e agli immobili comparabili rilevati ai fini valutativi ed infine risulta essere basata sui dati e sulle modalità in uso nella prassi mercantile.

⁵ Vedasi sentenza n. 24960 del 20 settembre 2005 della quinta sezione civile della Corte di Cassazione e sito Agenzia Entrate sull'impiego dei valori OMI _ <http://www.agenziaentrate.gov.it>

⁶ Superficie Esterna Lorda (SEL): per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento (CVI Tecnoborsa).

- b) immobili ceduti agli enti con finalità benefiche, educative e caritatevoli;
- c) le cessioni volontarie negli espropri;
- d) le cessioni tra parenti stretti o tra imprese affiliate o i passaggi di quote tra comproprietari;
- e) le vendite in condizioni speciali;
- f) le permutate;
- g) le vendite all'asta;
- h) la vendita di immobili adiacenti.
- i) unità immobiliari in diritto di superficie.


Individuazione e descrizione sintetica dei comparabili

Il campione dei dati osservati (comparables) è costituito da attuali compravendite di immobili simili, di recente realizzazione, in condizioni manutentive ordinarie, collocati in prossimità del bene oggetto di stima.

In sintesi trattasi di unità direzionali in piena proprietà, di media/grande dimensione, recentemente compravendute, con posti auto esclusivi, collocati in prossimità di importanti vie di comunicazione.

Sostanzialmente le caratteristiche prese in esame, cui differiscono gli immobili, sono:

- la data in cui si è formato il prezzo,
- le consistenze superficiali
- le consistenze secondarie annesse e collegate,
- lo stato manutentivo del fabbricato,
- la presenza/assenza dell'ascensore.


Comparabile 1	Atto vendita Notaio F. Ambrosi – Rep. 5011/2967	
Data	12/07/2017	Location maps di massima 
Prezzo	€ 605.000	
Superficie principale	200 m ²	
Superficie cantina	98 m ²	
Superficie posti auto	87.50 m ²	
Stato manutentivo	5	
Anno costruzione	2016	

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

Comparabile 2	Atto vendita Notaio A. Lupuli – Rep. 8423/6013	
Data	11/12/2018	Location maps di massima 
Prezzo	€ 990.000	
Superficie principale	512 m ²	
Superficie cantina	93 m ²	
Superficie posti auto	0 m ²	
Stato manutentivo	4	
Anno costruzione	2016	

Note

Rispetto al più probabile valore di mercato in condizioni ordinarie sono state detratte, dal valore di stima, l'incidenza delle spese finalizzate a rendere l'immobile quanto prima usufruibile, ovvero:

- il ripristino delle pavimentazioni interne, tenuto conto della vetustà;
- la sistemazione delle impermeabilizzazioni;
- la spesa, determinata in quota parte rispetto all'intero condominio, per la definizione delle infiltrazioni riscontrabili nell'ultimo piano interrato.

Eventuali altri oneri non direttamente quantificabili sono ricompresi nella voce "rischio assunto per presenza di vizi occulti", indicati nella stima del valore a base d'asta.

▪ **SVILUPPO PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

Metodica di stima applicata: MCA 2.0

Acronimi ed unità misura

PRZ (€)	Prezzo
DAT (anni)	Data
SUI (m ²)	Sup. principale
SUB (m ²)	Sup. balcone
SUP (m ²)	Sup. posti auto*
SUC (m ²)	Sup. cantine
STM (score)	Stato manutentivo
ASC (n)	Ascensore

*calcolato sulla superficie standard di ml. 2.50 * 5.00

Porzione immobile di cui al sub.33 posti auto liv. -1

TABELLA DEI DATI				Media o frequenza
Prezzo e caratteristiche	Subject	1	2	
PRZ (€)	?	605.000,00	990.000,00	-
DAT (anni)	0	3	2	1,67
SUI (m ²)	179,00	200,00	512,00	297,00
SUB (m ²)	76,00	0,00	0,00	25,33
SUP (m ²)	225,00	87,50	0,00	104,17
SUC (m ²)	0,00	98,00	93,00	63,67
STM (score)	2	5	4	3,67
ASC (n)	1	0	1	0,67

Superficie commerciale (m ²)	281,05	231,13	512,50
--	--------	--------	--------

Rapporto mercantile	SUI	1,00
Rapporto mercantile	SUB	0,30
Rapporto mercantile	SUP	0,35
Rapporto mercantile	SUC	0,50

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

Livello variazione prezzi DAT (i) -0,01

q 0,25

Caratteristiche ascensore ASC t 15

n 30

Livello manutentivo SUI €/m² 150/00

PREZZI MARGINALI		
Caratteristiche	A	B
DAT (anni)	6.050,00	9.900,00
SUI (m ²)	3.025,00	1.933,59
SUB (m ²)	907,50	580,08
SUP (m ²)	1.058,75	676,76
SUC (m ²)	1.512,50	966,80
STM (score)	30.000,00	76.800,00
ASC (n)	4.375,00	4.375,00

Coeff. numerico correttivo	r	A	B
		-0,105	-0,650

$-1 < r_j < 1$

Calcolo coefficiente similarità (ricompreso tra 0 e 1)

	3,2400	1,4400	
	0,0050	1,2571	
	9,0000	9,0000	
	1,7424	4,6656	
	2,3693	2,1337	
	0,6694	0,2975	
	2,2500	0,0000	
	19,2762	18,7940	38,0701
Coefficiente similarità	0,4937	0,5063	1,0000

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

TABELLA DI VALUTAZIONE		
Caratteristiche	A	B
PRZ (€)	605.000,00	990.000,00
DAT (anni)	-16.244,25	-6.922,27
SUI (m ²)	-63.525,00	-643.886,72
SUB (m ²)	68.970,00	44.085,94
SUP (m ²)	155.305,39	152.270,51
SUC (m ²)	-132.661,38	-31.434,12
STM (score)	-74.250,00	46.200,00
ASC (n)	4.375,00	2.845,46
PRZ CORR	546.969,77	553.158,80

Media PRZ CORR 550.064,28

	0,98321755	0,983217547	1,9664351
Coefficienti affidabilità	0,5000	0,5000	1

Verifica $0 < ga^{j^*} < 1$

	0,2468	0,2532	0,5000
Coefficienti composti	0,4937	0,5063	1,0000

Divergenza % assoluta 1,13%

Valore di stima MCA 2.0 550.103,48 €

Incidenza unitaria valore ufficio 1957,32 €/m²

Porzione di immobile di cui al sub.32 con cantina, corte esterna e posti auto liv. -2

Destinazione	m ²	i.m.	Sup. comm. m ²
SUI (m ²)	555	1,00	555
SUB (m ²)	40	0,30	12
SUP (m ²)	250	0,35	87,5
SUC (m ²)	122	0,50	61
SUA (m ²)	218	0,10	21,8
Tot commerciale			737,3
Valore unitario da MCA		€	1957,32
Valore di mercato		€	1.443.128,61

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

Valore di mercato intera proprietà		€	1.993.232,09
A detrarre opere sistemazione carico aggiudicatario			Voci di massima
Obsolescenza pavimentazioni degli interpiani		€	- 7.500
Infiltrazioni terrazze e copertura		€	- 15.000
Potenziamento impianti interrati**	-€ 25.000	895,18%	€ - 22.380
		€	1.948.352,34
	Arrotondato	€	1.950.000,00
Calcolo incidenza unitaria		€/m ²	1.914,86



**** Preventivo sommario per intervento di potenziamento degli impianti meccanici esistenti, posti nel piano interrato, atti ad eliminare le problematiche di infiltrazione.**

La voce, sinteticamente, ricomprende l'integrazione delle pompe ed il rinnovo degli impianti, il gruppo elettrogeno/ di continuità ed i collegamenti all'impianto, il tutto tenuto conto dei millesimi di proprietà.

▪ **SVILUPPO DEL VALORE DI BASE ASTA**

Valore di mercato ai sensi della UNI 11612/2015

Da MCA

Valore di mercato del subject

€ **1.950.000,00**

Uffici	Valori	Canoni	io
Max	2500	12,8	6,14%
Min	1800	9,8	6,53%
Med	2150	11,3	6,34%

Saggio di capitalizzazione medio annuo 6,34%

Incidenza media spese gestione ordinaria per aree edificabili 35%

Analisi dei deprezzamenti per il calcolo del valore di vendita coattiva/espropriativa

Analisi estimativa	% annua	Deprezzamenti	Mesi
Variazione mercato	2,00%	€ 32.205,84	10
Quota ammortamento mancata manutenzione	1,00%	€ 25.881,59	16
Mancato reddito	4,12%	€ 19.716,05	3
Mancato guadagno	1,50%	€ 7.262,70	3
Rischio assunto vizi occulti**	13,00%	€ 253.500,00	
Minor attività marketing ed incertezza mercato	3,00%	€ 58.500,00	

Altri deprezzamenti

Due diligence catastale	A corpo	€ 2.000,00
Due diligence edilizia - sanatoria ed oblazione	A corpo	€ 5.000,00
Ripristino stato di fatto e pulizia dei luoghi	0,50%	€ 9.750,00
Detrarre Σ		€ 413.816,18

Più probabile valore base d'asta

€ 1.536.183,82

Arrotondato

€ **1.535.000,00**

Ribasso %

21,22%

Superficie commerciale intero edificio m²

1018,35

Incidenza media €/m²

€ 1.507,34

Arrotondato

€ 1.500,00



Collegio dei CTU

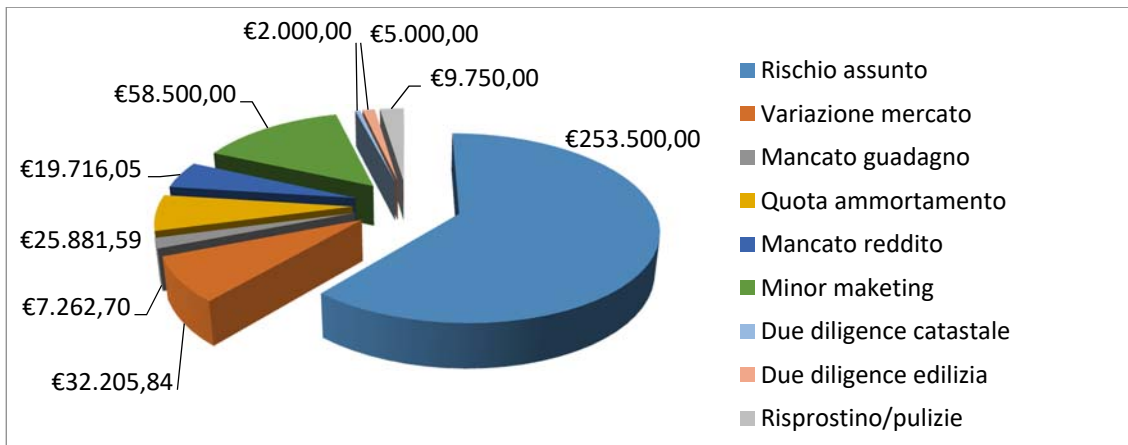
Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

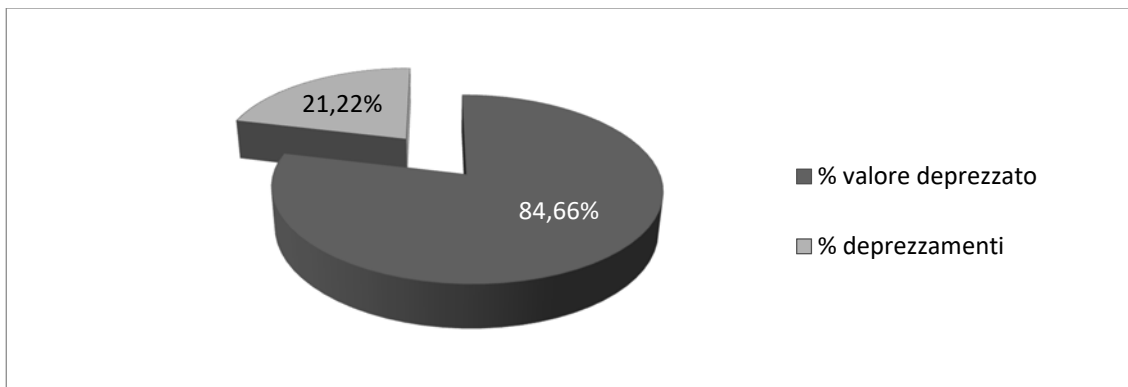
Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

****Nella decurtazione sono ricomprese le voci in merito la presenza di ulteriori vizi non decurtati nel valore di libero mercato, la mancata verifica del corretto funzionamento degli impianti e loro certificati di corretta installazione e tutto quanto non esplicitamente palesato in relazione.**

Analisi dei valori assoluti dei deprezzamenti



Analisi dei deprezzamenti in termini percentuali



Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

EXPERTISE

Confronto tra incidenza monoparametrica e le quotazioni dell'OMI

Incidenza monoparametrica da MCA in condizioni ordinarie	In libero mercato
Destinazione direzionale	€/m ² 1.957
Posti auto coperti (con i.m. 35%)	€/m ² 685
	Prezzo base asta
Destinazione direzionale	€/m ² 1.500

Anno 2019 _ Valori OMI semestre 2 (vedasi allegato n. 64 della presente)

Comune Brescia

Fascia Semicentrale C5

Microzona 6

Condizione normale

Destinazione	Negozi	Da €/m ² 1.800 a €/m ² 2.300
	Direzionale	Da €/m ² 1.800 a €/m ² 2.500
	Posti auto coperti	Da €/m ² 780 a €/m ² 1.050
	Posti auto scoperti	Da €/m ² 570 a €/m ² 750

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: +39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172

APPENDICE FINALE

Con quanto sopra si ritiene di aver svolto il gradito incarico ricevuto.
La presente relazione tecnica consta di n. 40 pagine e n. 64 allegati.
Brescia 6 marzo 2021.

F.to

Il Collegio dei CTU

Collegio dei CTU

Paolo Curti architetto Via Bonvicino n. 04 | 25038 Rovato (BS) | Italy P: + 39 335 5945114

Sandro Frugoni ingegnere Via Dei Musei n. 65 | 25121 Brescia | Italy P: +39 030 2944174

Matteo Negri geometra Viale Europa n. 35 | 25036 Palazzolo s/Oglio (BS) | Italy P: +39 030 7402172