

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 61/2019

Giudice delegato: Dott. Alessandro Pernigotto

Anagrafica

Creditore procedente: **Condominio Centro Commerciale Le Torbiere**
Con sede in Corte Franca - via Roma 78
25040 Corte Franca (BS)
P.Iva
C.f. 98116140173

Rappresentato da: Avv. Giangiacomo Alborghetti del Foro di Brescia
Con Studio in via Serioletto n°3/b – Palazzolo s/O (BS)
E mail: giangiacomo.alborghetti@brescia.pecavvocati.it

Esecutati:

Esperto incaricato Arch. Mariangela Astori
Via G. Corna Pellegrini, n°3 – Brescia
CF STRMNG71B59B157O
Tel +393387038824
Pec mariangela.astori@archiworldpec.it
Iscritto all'Albo/Ordine di ARCHITETTI di Brescia nr. 1830

Timbro e firma



arch. mariangela astori

via g. corna pellegrini 3 – 25123 brescia ---- cell. +393387038824 – mariangela.astori@archiworldpec.it



Date

Nomina dell'esperto:	18/03/2019
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	26/03/2019
Data della consegna del rapporto di valutazione:	31/05/2019
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	10/07/2019

Identificazione dei lotti:

Descrizione sintetica:

Unità immobiliare ad uso commerciale sita nel Comune di Corte Franca, in via Roma n°78 -piano interrato

Ubicazione: CORTE FRANCA (BS)

Identificativi catastali: Comune di Corte Franca (codice D058)

Catasto Fabbricati: Sez. NCT - Fg 7 – Part. 62 – Sub 28 – Cat. C/1 – cons 120 mq – S1 – € 1.735

Quota di proprietà: 1/1

Diritto di proprietà: piena proprietà

Divisibilità dell'immobile: NO

€ 167.500,00 (euro centosessantasettemilacinquecento/00)

Valore di mercato con aggravami:

€ 150.270,00 (euro centocinquantamiladuecentosettanta/00)

VALORE DI VENDITA FORZATA :

€ 133.360,00 (euro centotrentatremilatrecentosessanta/00)



Audit 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

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato **No** **Si** se Si vedi pag 12

Spese condominiali arretrate **No** **Si** se Si vedi pag 12

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami **No** **Si** se Si vedi pag

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici **No** **Si** se Si vedi pag 13

Limitazioni

Assunzioni limitative **No** **Si** se Si vedi pag

Condizioni limitative **No** **Si** se Si vedi pag

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

I beni sono liberi da vincoli pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti formalità rilevate dall'ispezione ipotecaria presso i registri immobiliari:

- **pignoramento immobiliare** trascritto a Brescia in data 28/01/2019 ai nn. 3153 reg. gen. /1987 req. part. a favore "Condominio Centro Commerciale Le Torbiere" contro per la quota parte di 1/1 di piena proprietà del mappale sez NCT - fg. 7, part. 62, sub 28 (catasto fabbricati);
- **ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia in data 10/01/2002 ai nn.17131/2624 a favore "Condominio Centro Commerciale Le Torbiere" contro per la quota parte di 1/1 di piena proprietà del mappale sez NCT I - fg. 7, part. 62, sub 28 (catasto fabbricati);



- Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	5
2.	Inquadramento generale degli immobili.....	6
3.	Descrizione unità in oggetto di valutazione.....	7
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	9
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	9
4.2	Rispondenza catastale.....	11
4.3.	Veridicità della titolarità	12
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	12
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	12
7.	Analisi estimativa.....	13
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	15
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	16
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	17



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Accettato l'incarico in data 26.03.2019, l'Esperto procedeva, nella stessa data, al ritiro e visione della documentazione inerente Es. Imm. N° 61/2019 presso la Cancelleria dell'Esecuzioni Immobiliari.

Letti gli atti e studiati i documenti si è reso evidente che il quesito richiedeva la descrizione ed una stima di un bene immobiliare ubicato nel Comune di Corte Franca, via Roma n°78.

In data 27.03.2019 l'Esperto dava inizio alle operazioni peritali svolgendo operazioni di visura catastale, planimetrica ed ipotecaria negli archivi telematici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio – Servizi Catastali e in data 28.03.2019 si recava di persona presso gli uffici Ag. Immobiliare Catasto a Brescia in via S. Caterina a Brescia per visionare il contratto di compravendita. In date 01.04.2019 e 03.04.2019 inoltrava diverse mail: una al Notaio Santarpia Roberto con la richiesta di copia dell'atto notarile di compravendita e due al Comune di Corte Franca, Ufficio Urbanistica/Edilizia Privata con richiesta di accesso agli atti e di CDU. Nella stessa data, 01.04.2019 veniva inviata raccomandata RR per fissare la data del sopralluogo. Mail di richiesta documentazione amministrativa veniva inviata il giorno 05.04.2019 a seguito di accordi telefonici.

In data 17.04.2019 veniva effettuato il sopralluogo, esterno ed interno, dell'immobile in presenza dell'esecutato e nella stessa data l'Esperto si recava all'ufficio tecnico ed urbanistico del Comune di Corte Franca per prendere visione della documentazione edilizia e ritirare il CDU. In data 19.04.2019 lo scrivente inoltrava mail allo studio dell'Amministratore di Condominio.



2. Inquadramento generale degli immobili

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione lotti

- Provincia: Brescia
- Comune: Corte Franca
- Via/Piazza: via Roma n°78

Zona

- Urbana
- Centrale
- Semicentrale
- Periferica

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile

- parte in zona D2 (aree commerciali)**
parte in zona “ aree per viabilità e percorsi esistenti”
parte in zona “VE.c – verde di arredo di servizio alle attività produttive”
parte in zona “PP.b – parcheggi pubblici a servizio alle attività produttive”

- artt. 30.2 e 36 delle N.T.A. Piano delle Regole PGT Vigente
 art. 5 delle N.T.A. Piano dei Servizi Vigente

Tipologia immobiliare

fabbricato

- antecedente il 1967
 edificato dopo 1967

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Identificazione catastale

Comune Censuario: CORTE FRANCA (codice D058)

Tipologia Catasto

Terreni

Fabbricati

Identificativo

Sezione: NCT
 Foglio: 7
 Particella: 62
 Subalterno: 28

Confini

Indicare i confini catastali

Nord: a.u.i.
 Sud: a.u.i.
 Est: spazio comune
 Ovest: spazio comune

Consistenza Rilievo

Interno ed esterno

Data del sopralluogo: 17/04/2019 (esterno/interno)

Desunto graficamente da: Planimetria catastale
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Tipologia edilizia unità immobiliare

negozio/bottega

Dimensione:

Media

Criterio di misurazione

SEL - Superficie Esterna Lorda



Calcolo superfici di proprietà

Superficie	Indice mercantile
<input checked="" type="checkbox"/> Superficie principale m ² 125,00	m ² 125,00 100%

Superficie commerciale m² 125,00

Al fine di pervenire ad un valore di stima più attendibile possibile si ritiene opportuno, vista la natura dei beni, procede all'applicazione dei coefficiente di differenziazione delle superfici.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione (foto in allegato)

L'immobile è situato nel Comune di Corte Franca in via Roma n°78 al primo seminterrato in un edificio denominato facente parte di un complesso commerciale denominato condominio "Centro Commerciale Le Torbiere". L'edificio, costruito nei primi anni 2000' è costituito da locale ad uso negozio posto al piano interrato a cui si accede da passaggi, vani scala ed ascensori comuni (mapp 62 – sub 15). Costituisce pertinenza a detta unità immobiliare un area adibita a parcheggio comune inferiore a mq 5.000. L'unità immobiliare oggetto di perizia consta in un unico locale di c. 120,00 mq SNP, con due accessi contrapposti: uno principale con vetrate (vetrate/vetrine con telaio in alluminio e vetri di sicurezza) e uno secondario (porta in metallo antincendio su corridoio di servizio del centro commerciale). Pareti in blocchi Rei 90, muri divisorii composti in pannelli in cartongesso, soletta controsoffittata a soffitto e soletta prefabbricata. Il sistema di riscaldamento e raffrescamento è centralizzato. All'interno dell'unità immobiliare sono presenti due separè parziali di arredo.

Livello di piano : -1°

Impianti in dotazione

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Ascensore | <input checked="" type="checkbox"/> presente |
| <input type="checkbox"/> Riscaldamento | <input checked="" type="checkbox"/> presente
<input checked="" type="checkbox"/> centralizzato |
| <input type="checkbox"/> Condizionamento | <input type="checkbox"/> assente
<input checked="" type="checkbox"/> presente |
| <input type="checkbox"/> Elettrico | <input checked="" type="checkbox"/> presente |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato | <input checked="" type="checkbox"/> discreto/buono |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare | <input checked="" type="checkbox"/> discreto/buono |
| <input type="checkbox"/> Finiture unità immobiliare | <input checked="" type="checkbox"/> discreto |



4. Audit Documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione

- Fabbricato successivo 01/09/1967
 Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

- Elenco
- Convenzione Urbanistica per piano di lottizzazione del 31/03/1995 (rep. 1021– racc. 20460)
 - PE n°118/98 - n°8/2000 del 13/01/2000
 - PE n°118/98 - n°15/2001 del 02/04/2001
 - PE n°114/01 - n°09/2002 del 22/01/2002
 - PE n°148/02 - n°77/2002 del 14/11/2002
 - Certificato di Collaudo Statico – prot n°10598 del 18/11/2002
 - PE n° 114/01 – Permesso di Costruire n°39/2003
 - Parere di conformità Vigili del Fuoco – prot n° 14149 (prot n°10598 comune di Corte Franca)
 - Attestazione di Agibilità per silenzia-assenso prot. 6761 del 25/06/2003
- Fonte documentazione visionata: Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica – Comune di Corte Franca (Bs)
- Data verifica urbanistica: CDU del 09/04/2019

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico:

parte in zona D2 (aree commerciali)
parte in zona “ aree per viabilità e percorsi esistenti”
parte in zona “VE.c – verde di arredo di servizio alle attività produttive”
parte in zona “PP.b – parcheggi pubblici a servizio alle attività produttive”

- PGT approvato con delibera di C.C. n°30 del 27/04/2017

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA



arch. mariangela astori

via g. corna pellegrini 3 – 25123 brescia ---- cell. +393387038824 – mariangela.astori@archiworldpec.it



Il sottoscritto ASTORI MARIANGELA, iscritto all'Albo/Ordine ARCHITETTI nr. 1830, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ edilizia dello stato attuale dell'unità immobiliare in ragione della parziale documentazione rinvenuta nell'Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di Corte Franca (BS)



4.2 Rispondenza catastale

Sez Urb	Fg	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Consist.	Rendita	Indirizzo
NCT	7	62	28		C/1	4	120 mq	€1.735,29	Via Roma 78, piano S1

(Atto Pubblico) del 28/11/2006 – Repertorio n. 71958 in atti dal 07/12/2006 Rogante: Santarpia Roberto – Sede: Orzinuovi – Registrazione: Compravendita n°37562.1/2006
 Intestazione degli immobili:

Elenco documentazione visionata:

- * Visure per immobile;
- * Visure storiche per immobile;

Data verifica catastale: 27/03/2019

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZA CATASTALE

Il sottoscritto ASTORI MARIANGELA, iscritto all'Albo/Ordine ARCHITETTI di BRESCIA nr. 1830, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata mediante l'archivio telematico dell'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio – Servizi Catastali ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'unità immobiliare.



4.3 Verifica della titolarità

Titolo di provenienza

Atto di compravendita, Notaio Santarpia Roberto del 28/11/2006 rep. 71958/19711 e trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Brescia n°65871/37562 il 06/12/2006.

Quota di proprietà: 1/1

La società _____, in persona del suo legale rappresentante pro-tempore, ha sede in

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

sez NCT fg 7 – part 62 – sub 28 – cat C/1

Occupato: da attrezzature e mobili dell'esecutato.

5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di competenza risulta non essere registrato contratto di locazione a nome e per conto dell'esecutata riguardante la sola unità immobiliare ad uso commerciale.

Oneri di natura condominiale insistono sui beni (lotto 1) in ragione di:

- 4,900 millesimi per spese generali;
- 6,240 millesimi per tab B1;
- 6,770 millesimi per tab B2;
- 6,9018 millesimi per tab B3;
- 10,350 millesimi per tab B6;
- 6,600 millesimi per tab C;
- 4,900 millesimi per spese fallimentari;

L'esecutato risulta debitore al 19/04/2019 di € 17.223,37.

Presso l'Amministratore di condominio è stato rintracciato il Regolamento di Condominio. Sono in corso cause attive e passive del condominio per recupero credito.

6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.

I beni sono liberi da vincoli pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti formalità dall'ispezione ipotecaria presso i registri immobiliari:

- **pignoramento immobiliare** trascritto a Brescia in data 28/01/2019 ai nn. 3153 reg. gen. /1987 reg. part. a favore "Condominio Centro Commerciale Le Torbiere" contro _____ per la quota parte di 1/1 di piena proprietà del mappale sez NCT - fg. 7, part. 62, sub 28 (catasto fabbricati);



- **ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia in data 10/01/2002 ai nn.17131/2624 a favore “Condominio Centro Commerciale Le Torbiere“ contro ‘ per la quota parte di 1/1 di piena proprietà del mappale sez NCT - fg. 7, part. 62, sub 28 (catasto fabbricati);
- **vincolo paesaggistico-ambientale** Dlgs 42/2004 art. 142, comma 1, lett a

7. Analisi estimativa : sviluppo analitico

Metodo comparativo: determinazione del più probabile valore di mercato

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

- Metodo del confronto
 - MCA con nr. X comparabili
 - Sistema di Stima
 - MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
 - Sistema di ripartizione
 - Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione. In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.

L'espletamento delle operazioni peritali è stato svolto con l'obiettivo finale di raccogliere tutti i dati relativi all'individuazione dei beni, la loro ubicazione, la loro consistenza catastale e la loro regolarità normativa ed edilizia. A tale proposito si è considerato gli interventi edilizi eseguiti, lo stato di conservazione, gli elementi riscontrabili e visibili esternamente ed il contesto urbano in cui sono inseriti. Nella definizione del valore degli immobili si è fatto riferimento a dati di valore unitario di beni immobiliari analoghi, ubicati in zone limitrofe e di recente compravendita. Sono state valutate diverse indicazioni, tra cui quelle dell'Osservatorio Quotazioni immobiliari di marzo 2019 per Corte Franca che riporta, per commerciale recente/abitabile nel comune di Corte Franca, zona Centrale, un valore min. di 950 €/mq ed un volare max. di 1.750 €/mq. A rilevazioni eseguite, comparati e mediati i dati raccolti, tenuto conto delle caratteristiche del bene oggetto di stima, della sua ubicazione, del suo stato di manutenzione (coefficiente vetustà anni 15 = 0.85 e coefficiente di conservazione = 0.90), lo scrivente Tecnico Esperto ritiene congrua l'attribuzione di un valore di mercato unitario pari a 1.750€/mq x 0,85 x 0,90 = €/mq 1.338,75; arrotondato a €/mq 1.340,00.

Superficie commerciale convenzionale dei beni: 125 x 100%
(fg 7 – part. 62 – sub.28) quota proprietà 1/1

mq 125,00

Valore unità immobiliare:

125,00 mq x 1.340,00 = € 167.500,00 (euro centosessantasettemilacinquecento/00)



Valore di mercato con i deprezzamenti della stima per oneri opponibili all'Acquirente :

Valore di mercato stimato senza gravami	€	167.500,00	+
A detrarre: rate spese condominiali insolute	€	17.223,37	-
VALORE DI MERCATO DEFINITIVO	€	150.276,63	

VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA (valore arrotondato) € 150.270,00

Determinazione del valore in condizioni di vendita forzata**Analisi dell'orizzonte temporale espresso in mesi:**

Intervallo tra data della stima e data dell'aggiudicazione	9	+
Intervallo tra data dell'aggiudicazione a Decreto di trasferimento	3	+
Intervallo tra data del Decreto di Trasferimento e la disponibilità del bene	7	=
TOTALE	19	

Avendo preso in considerazione un'immobile C/1 simile a quello staggito per localizzazione, superficie e numero di locali, si attribuisce un valore di € 9,70/mq

Coefficiente vetustà anni 15 = 0.85

Coefficiente conservazione = 0.90

Valore unità immobiliare:

$120,00 \text{ mq} \times 9,70 \text{ €/mq} \times 0.85 \times 0.90 = \text{€ } 890,46$

corrispondenti: a **€890,00** mensili (arrotondato) quale canone d'affitto.

Calcolo dei differenziali e del valore in condizioni di vendita forzata:

	Mercato	Vendita forzata
Valori	€ 150.270,00	€ 150.270,00
A detrarre: mancati redditi tra data di aggiudicazione e disponibilità del bene (arrotondato € 890*x19)		€ 16.910,00
VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA		€ 133.360,00

* canone mensile di mercato

Ribasso valore = € - 16.910,00

Salvo errori ed omissioni

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

Si

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.

In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.



8. Riepilogo dei valori di stima

CATASTO FABBRICATI

Per quanto concerne l'immobile identificato:

Sez Urb	Fg	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Consist.	Rendita	Indirizzo
NCT	7	62	28		C/1	4	120 mq	€1.735,29	Via Roma 78, piano S1

Superficie commerciale convenzionale dei beni: 125 x 100%
(fg 7 – part. 62 – sub.28) quota proprietà 1/1

mq 125**Valore di mercato con i deprezzamenti della stima per oneri opponibili all'Acquirente :**

Valore di mercato stimato senza gravami	€	167.500,00	+
A detrarre : rate spese condominiali insolute gestione	€	17.223,37	-
VALORE DI MERCATO DEFINITIVO	€	150.276,63	
VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA (valore arrotondato)	€	133.260,00	

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:
€ 150.270,00 diconsì (Euro centocinquantamiladuecentosettanta/00)

Il più probabile **valore di vendita forzata** viene di fatto quantificato in:
€ 133.360,00 diconsì (Euro centotrentatremilatrecentosessanta/00)



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Arch. Astori Mariangela

Iscritto all'Ordine/Albo: Architetti di Brescia

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione, in conformità al Codice delle Listino Immobiliari della Camera di Commercio di Brescia e la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato 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 e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma _____



Data rapporto valutazione: 31/05/2019



arch. mariangela astori

via g. corna pellegrini 3 – 25123 brescia ---- cell. +393387038824 – mariangela.astori@archiworldpec.it



10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. Rilievo fotografico
2. Atti di provenienza
3. Titoli autorizzativi
4. CDU – Certificato Destinazione Urbanistica
5. Schede catastali
6. Visure catastali attuali e storiche
7. Ispezioni telematiche / agenzia entrate
8. Regolamento Condominiale



Allegato 1 – Rilievo fotografico



1 ingresso da galleria del centro commerciale



2 ingresso



3 vista interna

