

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 906/2015

Riunita alla procedura n. 907/2015

Giudice delegato:

Dott.ssa Vincenza Agnese

ANAGRAFICA

Creditore procedente:

**BANCA CREDITO DI COOPERATIVO COLLI MORENICI DEL
GARDA SOCIETA' COOPERATIVA**

Con sede Montichiari
in Via Trieste n°62
C.F.: 00285660171
P.Iva 00550290985

Rappresentato dall'Avvocato:

AVV. MARCO VEZZOLA

Con studio in VIA VITTORIO EMANUELE II, 60
Comune di BRESCIA
Tel. 030/292376
C.F. VZZ MRC 74H02 B157Q
Pec: avvmarcovezzola.studiobraga@brescia.pecavvocati.it

Esecutato:

SOC. OMISSIS
In qualità di PIENA PROPRIETA'
Residente in)
Via)
C.F./P.IVA **OMISSIS**

ASTE
GIUDIZIARIE.it



GORLANI
STUDIO DI ARCHITETTURA
PROGETTIAMO DA GRANDI

Arch. Bruno Gorlani

Via A. Fiorini, 11 25135 Brescia (BS)

Tel: +39 329/0270987 Tel +39 030/7776184 Fax: +39 030/51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Esperto incaricato:

ARCH. BRUNO GORLANI

Con studio in Via A. Fiorini, 11 Brescia

C.F.: GRL BRN 83S15 B157Z

Tel: +39 030 7776184

Cell: +39 329 0270987

Fax: +39 030 51068653

Mail: arch.gorlani@gmail.com

Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2852

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Timbro e firma



ASTE
GIUDIZIARIE.it



DATE

Nomina dell'esperto : 08 01 2016

Conferimento d'incarico di stima e giuramento : 11 02 2016

Data della consegna del rapporto di valutazione : 23 04 2016

Udienza per la determinazione della modalità di vendita : 27 05 2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Arch. Bruno Gorlani

Via A. Fiorini, 11 25135 Brescia (BS)

Tel: +39 329/0270987 Tel +39 030/7776184 Fax: +39 030/51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

IDENTIFICAZIONE LOTTI

LOTTO NR. 1 di 1

Descrizione sintetica: Porzione di fabbricato cielo terra composta da n°4 piani fuori terra

Ubicazione: PIAZZA LOGGIA N°12 - BRESCIA (BS)

Identificativi catastali: Comune di Brescia, CATASTO FABBRICATI, Sezione BRE, Fg.6,
Mapp. 1868, come segue:

- sub.4, cat A/2, classe 6, consistenza 3,5 vani, superficie catastale Totale: 67 m² Totale escluse aree scoperte**: 67 m², Rendita Catastale € 479,01 (Piano 4°- VARIAZIONE del 09/11/2015 inserimento in visura dati superficie);
- sub.5, Cat C/1 classe 5, consistenza mq 43, superficie catastale totale mq 59, Rendita Catastale € 746,18, (Piano 1°- VARIAZIONE del 09/11/2015 inserimento in visura dati superficie);
- sub.6, entità immobiliare in corso di costruzione, (Piano S-1, 1, 2, 3 – VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 05/04/2012 n. 12172.1/2012 in atti del 05/04/2012 (protocollo n. BS0095039) ABITAZIONE – NEGOZIO- RISTORANTE);
- sub.7, Cat C/1 classe 5, consistenza mq 47, superficie catastale totale mq 62, Rendita Catastale € 815,59, (Piano T°- VARIAZIONE del 09/11/2015 inserimento in visura dati superficie);
- sub.8, entità immobiliare in corso di costruzione, (Piano T – VARIAZIONE del 27/11/2012 n. 52685.1/2012 in atti del 27/11/2012 (protocollo n. BS0330013) RIDEFINIZIONE UIU UNITA' DI FATTO);

Quota di proprietà: 1/1

Diritto di proprietà: Piena proprietà

Divisibilità dell'immobile: Non risulta possibile la vendita dell'immobile in modo separato dei suoi subalterni ed anche dall'immobile limitrofo oggetto della procedura esecutiva n. 907/2015, di proprietà di terzi, in quanto la proprietà dei due immobili, a seguito di numerose pratiche edilizie, ha svuotato i piani del fabbricato oggetto di questa procedura, togliendo parte delle tramezze e le divisorie tra le varie unità dei fabbricati delle due procedure 906/2015 e 907/2015. Inoltre il soggetto esecutato della presente procedura ha tolto la possibilità di accesso al vano scala comune per raggiungere tutti i subalterni posti a piani primo, secondo, terzo e quarto (sottotetto), murando l'unico accesso esistente al piano terra, piano che è stato isolato dall'esterno e materialmente unito alla porzione posta al piano terra del fabbricato confinante di proprietà di terzi oggetto della procedura esecutiva 907/2015. Detta unica sala al piano terra è ora locata ad un locale (ristorante-pizzeria) con unico accesso alla pubblica piazza dall'unità immobiliare di proprietà di terzi oggetto della procedura 907/2015.

Valore di mercato: € 1.294.444,98

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 1.035.000,00

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell'immobile.

La commerciabilità dell'immobile risente della situazione di recessione economica particolarmente incisiva nell'ambito del settore immobiliare, nonché delle difficoltà sopradescritte legate alla promiscuità con l'immobile confinante, di proprietà di terzi.



GORLANI
STUDIO DI ARCHITETTURA
PROGETTIAMO LE GRANDI

Arch. Bruno Gorlani

Via A. Fiorini, 11 25135 Brescia (BS)

Tel: +39 329/0270987 Tel +39 030/7776184 Fax: +39 030/51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 20

Conformità catastale Si No se No vedi pagina 21

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina 24

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina 26

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina 18-19

LIMITAZIONI

La stima del valore presentata è valida solo per le finalità stabilite e per la data a cui la valutazione si riferisce, l'immobile potrebbe subire modifiche successive alla data di ispezione.

RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

In base alla relazione notarile ventennale del Not. Franco Treccani in Brescia (BS), in data 29 10 2015, dalla quale sono stati reperiti i relativi dati:

con scrittura privata di compravendita autenticata in data 20 02 2008 numeri 134099/39370 di repertorio, registrata all'Agenzia delle Entrate ufficio di Brescia 1 il 10 03 2008 al n.2892 serie 1T, trascritta a Brescia il 12 03 2008 ai N.ri 11602/7207, le signore, come sopra generalizzate, in esecuzione del preliminare, hanno venduto alla società esecutata, come sopra generalizzata, che ha acquisito la piena proprietà del fabbricato da cielo a terra sito in Comune di Brescia individuato nel Catasto Fabbricati con i mappali 1868/1, 1868/2, 1868/3 e 1868/4 foglio 6 sezione CAI.

CRONISTORIA VENTENNALE

1- Il giorno 19 01 1980 è deceduto a

n. 38 volume 1728, trascritta a Brescia il 13 01 1982 ai numeri 1038/742, lasciando a succedergli in forza di legge in eguale misura, ossia per la quota indivisa pari ad 1/3 (un terzo) ciascuno, gli unici figli signori, (o

(
essendo morta la moglie signora

Nel compendio dell'eredità si rinviene, tra l'altro, la piena proprietà del fabbricato da cielo a terra, sito in Comune di Brescia, individuato nel Catasto Fabbricati con i mappali 1868/1, 1868/2, 1868/3 e 1868/4 foglio 6 sezione CAI.

2- Con atto di assegnazione a stralcio autenticato in data 20 12 1982 n.ri 26.419/4160 di repertorio del dottor B. Barzellotti, registrato a Brescia il 06 01 1983 al n. 201, trascritto a Brescia il 14 01 1983 ai numeri 1211/878, al signor, come sopra generalizzato a tacitazione delle proprie ragioni ereditarie in merito alla successione paterna sopra precisata, è stata attribuita la proprietà esclusiva dei beni immobili siti in Comune di Brescia individuati nel Catasto Fabbricati con i mappali 2503/5, 2503/6, 2503/7, 2503/8, 2503/9, 2503/10, 2503/11, 2503/12, 2511/1,



- 2511/2, 2511/3, 2513/1, 3565/1, 3565/2. Pertanto le signore come sopra generalizzate, sono rimaste comproprietarie, in eguale misura, tutti gli ulteriori beni ricompresi nel compendio ereditario tra cui, in particolare, il fabbricato da cielo a terra sito in Comune di Brescia, individuato nel Catasto Fabbricati con i mappali 1868/1, 1868/2, 1868/3 e 1868/4 foglio 6 sezione CAI.
- 3- Con denuncia di variazione (per modifica dell'identificativo) protocollata all'Agenzia del Territorio di Brescia il 17 05 2005 N. 48436.1/2005 (protocollo N. BS0158191), la particella mappalica 1868/1 foglio 6 sezione CAI è stata soppressa, dando origine al mappale 1868/1 foglio 6 sezione BRE.
 - 4- Con denuncia di variazione (per modifica dell'identificativo) protocollata all'Agenzia del Territorio di Brescia il 17 05 2005 N. 48438.1/2005 (protocollo N. BS0158195), la particella mappalica 1868/2 foglio 6 sezione CAI è stata soppressa, dando origine al mappale 1868/2 foglio 6 sezione BRE.
 - 5- Con denuncia di variazione (per modifica dell'identificativo) protocollata all'Agenzia del Territorio di Brescia il 17 05 2005 N. 48439.1/2005 (protocollo N. BS0158196), la particella mappalica 1868/3 foglio 6 sezione CAI è stata soppressa, dando origine al mappale 1868/3 foglio 6 sezione BRE.
 - 6- Con denuncia di variazione (per modifica dell'identificativo) protocollata all'Agenzia del Territorio di Brescia il 17 05 2005 N. 48440.1/2005 (protocollo N. BS0158198), la particella mappalica 1868/4 foglio 6 sezione CAI è stata soppressa, dando origine al mappale 1868/4 foglio 6 sezione BRE.
 - 7- Con contratto preliminare di vendita autenticato in data 22 11 2007 N. 133350/38897 di repertorio, registrato all'Agenzia delle Entrate ufficio di Brescia 1 il 10 12 2007 al N. 13365 serie 1T, trascritto a Brescia il 11 12 2007 ai N. 68543/38867, le signore come sopra generalizzate, hanno promesso in vendita alla società eseguita, come sopra generalizzata, che ha promesso di acquistare per sé o per persona da nominare, la piena proprietà del fabbricato da cielo a terra sito in Comune di Brescia, individuato al Catasto Fabbricati con i mappali 1868/1, 1868/2, 1868/3 e 1868/4 foglio 6 sezione CAI.
 - 8- Con scrittura privata di compravendita autenticata in data 20 02 2008 numeri 134099/39370 di repertorio, registrata all'Agenzia delle Entrate ufficio di Brescia 1 il 10 03 2008 al n.2892 serie 1T, trascritta a Brescia il 12 03 2008 ai N.ri 11602/7207, le signore Fusi Carla e Fusi Gabriella, come sopra generalizzate, in esecuzione del preliminare, hanno venduto alla società eseguita, come sopra generalizzata, che ha acquisito la piena proprietà del fabbricato da cielo a terra sito in Comune di Brescia individuato nel Catasto Fabbricati con i mappali 1868/1, 1868/2, 1868/3 e 1868/4 foglio 6 sezione CAI.
 - 9- Con denuncia di variazione (per modifica della destinazione da abitazione-negozio a ristorante) protocollata all'Agenzia del Territorio di Brescia il 05 04 2012 N. 12172.1/2012 (protocollo N. BS0095039), la particella mappalica 1868/3 foglio 6 sezione BRE è stata soppressa, dando origine al mappale 1868/5 e 1868/6 foglio 6 sezione BRE.
 - 10- Con denuncia di variazione (per inserimento annotazione) protocollata all'agenzia del territorio di Brescia il 03 05 2012 N. 16794.1/2012 (protocollo N. BS0122869), la particella mappalica 1868/5 foglio 6 sezione BRE è stata nuovamente inserita nelle mappe censuarie, mantenendo i medesimi identificativi catastali.
 - 11- Con denuncia di variazione (per ridefinire unità immobiliare urbana di fatto) protocollata all'Agenzia del Territorio di Brescia il 27 12 2012 N. 52685.1/2012 (protocollo N. BS0330013), le particelle mappaliche 1868/1 e 1868/2 foglio 6 sezione BRE sono state soppresse, dando origine ai mappali 1868/7 e 1868/8 foglio 6 sezione BRE ed altresì la particella mappalica 1868/5 foglio 6 sezione BRE è stata nuovamente inserita nelle mappe censuarie, mantenendo i medesimi dati identificativi catastali.

Per le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli vedi Pagina 26-28

INDICE

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	7
2.	Inquadramento dell'immobile (Punto B Identificazione dei beni e descrizione, del Verbale di Conferimento Incarico di Stima).....	8
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione (Punto B Identificazione e descrizione dei Beni, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima)	12
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	18
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica (Punto E Regolarità Edilizi ed Urbanistica, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima).....	18
4.2	Rispondenza catastale (Punto B, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima).....	21
4.3	Verifica della titolarità (Punto C Stato di Possesso, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima).....	24
4.4	Stato del possesso del bene alla data della valutazione (Punto C Stato di Possesso, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima)	26
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente (Punto D Identificazione e descrizione attuale dei Beni, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima).....	26
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente (Punto D-1-2-3 Identificazione e descrizione attuale dei Beni, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima).....	27
7.	Formazione dei lotti (Punto F Formazione dei lotti, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima).....	28
8.	Analisi estimativa (Punto G Valore del bene e costi, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima).....	29
9.	Riepilogo dei valori di stima.....	31
10.	Dichiarazione di rispondenza.....	32
11.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	33

ASTE
GIUDIZIARIE.it



GORLANI
STUDIO DI ARCHITETTURA
PROGETTIAMO DA GRANDI

Arch. Bruno Gorlani

Via A. Fiorini, 11 25135 Brescia (BS)

Tel: +39 329/0270987 Tel +39 030/7776184 Fax: +39 030/51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI.

- In data 08 01 2016 il Giudice dell'Esecuzione nominava esperto per i beni pignorati il sottoscritto Arch. Bruno Gorlani
- In data 11 02 2016 il Giudice dell'Esecuzione conferiva l'incarico di stima al sottoscritto Arch. Bruno Gorlani
- In data 19 02 2016 e in data 22 02 2016 il CTU contattava il notaio per acquisire copia degli atti di provenienza e copia del contratto preliminare
- In data 12 02 2016, in data 29 02 2016 e in data 12 04 2016 il CTU acquisiva presso l' Agenzia delle Entrate - Uff. Territorio la documentazione catastale e ipotecaria dell'immobile
- In data 24 02 2016 il CTU effettuava un sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima al fine di:
- verificare le condizioni, l'utilizzo e la conformità del bene
 - effettuare i rilievi al fine di acquisire i necessari dati circa la consistenza dell'immobile
 - eseguire un rilievo fotografico
 - acquisire informazioni utili ed elementi al fine di una puntuale valutazione e stima
- In data 29 02 2016, in data 14 03 2016, in data 16 03 2016 e in data 23 04 2016 il CTU si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brescia per acquisire copia della documentazione tecnica (già richiesta precedentemente) inerente all' immobile
- In data 11 04 2016 e in data 15 04 2016 il CTU eseguiva accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte presso operatori di mercato, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.
- In data 15 03 2016 il CTU eseguiva una ricerca presso dall'Agenzia delle Entrate Ufficio territoriale di Brescia in merito a eventuali contratti di locazione.
- In data 22 03 2016 il CTU richiedeva all'Agenzia delle Entrate Ufficio territoriale di Brescia 1 e Bergamo 1 alcuni contratto di locazione.
- In data 05 04 2016 il CTU riceveva dall'Agenzia delle Entrate Ufficio territoriale di Brescia 1 documentazioni inerenti alcuni contratti di locazione.
- In data 12 04 2016 il CTU sollecitava ripetutamente l'Agenzia delle Entrate Ufficio territoriale di Bergamo 1 la copia dei contratti di locazione registrati presso il loro ufficio.
- In data 13 04 2016 il CTU scriveva all'avv. Vezzola per spiegare le difformità/differenze tra stato attuale e lo stato al momento dell'acquisto.
- In data 14 04 2016 il Giudice dell'Esecuzione riuniva la procedura oggetto della seguente perizia con l'esecuzione immobiliare n. 907/2015
- In data 23 04 2016 il CTU trasmetteva telematicamente copia della perizia al tribunale di Brescia completando l'incarico ricevuto.



2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

Punto B Identificazione dei beni e descrizione, del Verbale di Conferimento Incarico di Stima

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia : Brescia
- Comune : Brescia
- Via/Piazza : PIAZZA LOGGIA
- Civico n. : 12



Zona

- Urbana
 - Centrale
 - Semicentrale
 - Periferica
- Extra urbana
 - Agricola
 - Industriale
 - Artigianale
 - Residenziale



Mappa geografica PIAZZA LOGGIA 12 - BRESCIA (BS)

Fonte GoogleMaps e BingMaps



Arch. Bruno Gorlani

Via A. Fiorini, 11 25135 Brescia (BS)

Tel: +39 329/0270987 Tel +39 030/7776184 Fax: +39 030/51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Destinazione urbanistica dell'immobile



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

Tipologia immobiliare

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo
- ristrutturato
- seminuovo
- usato
- rudere

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- indipendente ma inserito ed in adiacenza con un sistema di altri edifici

Tipologia edilizia dei fabbricati

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico



STUDIO DI ARCHITETTURA
PROGETTIAMO DA GRANDI

Arch. Bruno Gorlani

Via A. Fiorini, 11 25135 Brescia (BS)

Tel: +39 329/0270987 Tel +39 030/7776184 Fax: +39 030/51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tipologia edilizia unità immobiliari

fabbricato a corte

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)

Ristorante



Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

Struttura in elevazione

: Laterocemento e muri in pietra

Solai

: Legno e latero cemento

Copertura

: tetto a padiglione

Murature perimetrali

: Laterocemento e muri in pietra

Divisori tra unità

: laterizio e muri in pietra

Infissi esterni

: in legno e alluminio

Infissi interni

: in legno

Impianto riscaldamento

: P. terra e P. 1 con condiviso con altra proprietà, P. 2 - 3 - 4 privi di riscaldamento

Impianto sanitario

: sanitari e rubinetterie di standard medio P. terra e P. 1 con condiviso con altra proprietà

Impianto gas

: P. terra e P. 1 presente

Impianto elettrico

: P. terra e P. 1 presente

Impianto climatizzazione

: P. terra e P. 1 presente

Fonti rinnovabili

: assenti

Finiture esterne

: intonaco civile ritinteggiato

Arch. Bruno Gorlani

Via A. Fiorini, 11 25135 Brescia (BS)

Tel: +39 329/0270987 Tel +39 030/7776184 Fax: +39 030/51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



N. totale piani : il complesso ha 4 piani fuori terra e un seminterrato

Altro :

Dimensione

- Piccola
- Media
- Grande



Caratteri domanda e offerta

- Lato acquirente

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente



- Lato venditore

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

Filtering

- Assente
- Up
- Down

Fase del mercato immobiliare

- Leggero recupero
- Espansione
- Contrazione
- Recessione



Altro



Arch. Bruno Gorlani

Via A. Fiorini, 11 25135 Brescia (BS)

Tel: +39 329/0270987 Tel +39 030/7776184 Fax: +39 030/51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Punto B Identificazione e descrizione attuale dei Beni, citato nel Verbale di conferimento d'incarico di stima

DESCRIZIONE IMMOBILE

Le unità oggetto della presente relazione di stima, sono ubicate nel Comune di Brescia (Bs), in Piazza della Loggia n. 12. Le unità formano una porzione cielo – terra, composta da 4 piani fuori terra ed un piano interrato. L'immobile è ben esposto (sud) e gode di un grandioso affaccio sull'imponente piazza della Loggia, ove direttamente si pone ad ovest del palazzo della Loggia ed ad est del Macc de le ure.

Qui di seguito si riporta la descrizione dell'edificio oggetto di stima.

L'immobile al momento dell'acquisto da parte dell'esecutato era composta da 4 sublaterni, due botteghe al piano terra, un subalterno che comprendeva il piano interrato (cantine), il piano 1, piano 2, e piano 3 ed un ultimo subalterno al quarto piano (piano mansardato).

Al momento del sopralluogo, però, l'edificio risulta totalmente modificato, in quanto al piano terra, al primo piano e al piano interrato sono state fatte modifiche al fine di unirsi al ristorante accanto, di proprietà di terzi. Invece i piani superiori sono stati svuotati ed è iniziata una ristrutturazione per anettere ogni unità all'unità confinante ad est. Ulteriormente a seguito dei lavori di ristrutturazione (ad ora non ancora completi) i piani residenziali risultano inutilizzabili in quanto invasi da pali da cantiere che ne aumentano la resistenza strutturale dello stesso. Pertanto per terminare la ristrutturazione, i piani 2-3-4 necessitano di un rifacimento delle solette, oltre che al tetto e tutto ciò che ne consegue.

In aggiunta al piano terra vi è un piccolo cortile esclusivo alla corte, che permette di accedere alle scale per salire ai piani superiori ed alle scale per accedere all' interrato.

Purtroppo però a seguito dei lavori di annessione del piano terra al ristorante, è stato sacrificato il corridoio comune che permetteva di accedere dalla piazza al cortile e quindi ai successivi piani. Pertanto i piani superiori risultano interclusi dalle modifiche effettuate al piano terra.

Identificazione catastale

Comune Censuario: Brescia

Tipologia Catasto

Terreni

Fabbricati

Identificativo

Sezione: BRE

(1.appartamento)

Foglio: 6

Particella: 1868

Subalterno: 5-6-7-8

Confini

Su tre lati, in unico corpo, da nord in senso orario:
mappale 1863/25, mappali graffati 1861/31 e 1863-23 e
Piazza della Loggia.

Consistenza

- Rilievo Interno ed esterno
- Diretto in loco Solo esterno
- Collaboratore

X Data del sopralluogo : 24 / 02 / 2016

X Desunto graficamente da:

- X** Planimetria catastale
- X** Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)



Punto B Identificazione pregressa dei Beni, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima

Criterio di misurazione

- X** SEL - Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà sub. 5 e 7 e parte del sub. 6 (piano interrato) Piani destinati ed affittati al ristorante.

CALCOLO SUPERFICE COMMERCIALE			
	Mq	% di valutazione	Mq commerciali
SLP (composta da piano terra + piano 1°)	134,00	1,00	134,00
Interrato	70,00	0,50	35,00
Giardino	23,00	0,10	2,30
TOTALE in mq			171,30

Superficie commerciale circa m² 171,30

Complessivamente data la giovane età degli interventi si ravvede una qualità delle finiture interne ed esterne medie. L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione.

Calcolo superfici di proprietà parte del sub. 6 (piano 2° e 3°) e sub. 4 (piano 4°). Piani in fase di ristrutturazione

CALCOLO SUPERFICE COMMERCIALE			
	Mq	% di valutazione	Mq commerciali
SLP piano 2	72,50	1,00	72,50
SLP piano 3	72,50	1,00	72,50
SLP piano 4	72,50	1,00	72,50
vano scala	40,80	0,20	8,16
TOTALE in mq			217,50

Superficie commerciale circa m² 217,50

Complessivamente data la giovane età degli interventi si ravvede una qualità delle finiture interne ed esterne medie. L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione



Arch. Bruno Gorlani

Via A. Fiorini, 11 25135 Brescia (BS)

Tel: +39 329/0270987 Tel +39 030/7776184 Fax: +39 030/51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano Porzione di fabbricato da cielo a terra in parte in corso di ristrutturazione.

Ascensore

Presente

Assente

Vetustà dell'ascensore (anni) _____

N. servizi

W.c. (n. 2 al piano terra) e (n. 2 al piano 1)

Lavabo (n. 2 al piano terra) e (n. 2 al piano 1)

Bidet

Doccia

Doccia con idromassaggio

Vasca

Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico

Vetustà del bagno (anni) circa 5 anni



Impianti in dotazione (riferiti ai soli piani terra e primo in uso al ristorante e in promiscuità con l'unità confinante unita e di proprietà di terzi oggetto della procedura esecutiva 907/2015)

Riscaldamento

Presente: Vetustà (anni) circa 4 anni

Assente

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato

Autonomo

Elementi radianti

radiatori

pavimento/soffitto

aria

altro

Condizionamento

Presente : Vetustà (anni) circa 4

Assente

Se presente indicare se

Totale

: Vetustà (anni) circa 4

Parziale



STUDIO DI ARCHITETTURA
PROGETTIAMO DA GRANDI

Arch. Bruno Gorlani

Via A. Fiorini, 11 25135 Brescia (BS)

Tel: +39 329/0270987 Tel +39 030/7776184 Fax: +39 030/51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Solare termico (produzione acqua calda) Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente

Elettrico Presente : Vetustà (anni) circa 4
 Assente

Idraulico Presente : Vetustà (anni) circa 4
 Assente

Pannelli solari (fotovoltaico) Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente

Impianto geotermico Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente

Domotica Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente

Manutenzione fabbricato

Minimo
 Medio

piano 2-3-4 sono in corso di ristrutturazione pertanto vanno considerati al rustico

Massimo

Piano terra e 1 sono di recente ristrutturazione ed adibiti a ristorante

Manutenzione unità immobiliare

Minimo
 Medio
 Massimo

Classe energetica

Classe desunta dall'ACE A+

A
 B
 C

D

E

F

G

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Non desumibile per i subb. 5 e 7

Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento per i subb. 4, 6 e 8

In data 20 02 2008 è stato redatto un attestato di certificazione energetica riguardante i Subb. 1 – 2 – 3 - 4 dove veniva indicato l'intero stabile in classe G con EPH pari a 240,70, attestato ad oggi non più valido a seguito delle numerose modifiche apprestate.

Inquinamento

Atmosferico Assente

Presente

Acustico Assente

Presente

Elettromagnetico Assente

Presente

Ambientale Assente

Presente

Esposizione prevalente dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

ASTE
GIUDIZIARIE.it



GORLANI
STUDIO DI ARCHITETTURA
PROGETTIAMO DA GRANDI

Arch. Bruno Gorlani

Via A. Fiorini, 11 25135 Brescia (BS)

Tel: +39 329/0270987 Tel +39 030/7776184 Fax: +39 030/51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Luminosità dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Panoramicità dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Funzionalità dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Finiture dell'immobile

Minimo

Medio per i subb. 5 e 7

Massimo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



GORLANI
STUDIO DI ARCHITETTURA
PROGETTIAMO DA GRANDI

Arch. Bruno Gorlani

Via A. Fiorini, 11 25135 Brescia (BS)

Tel: +39 329/0270987 Tel +39 030/7776184 Fax: +39 030/51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

4.1 LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Punto E Regolarità Edilizi ed Urbanistica, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

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

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 :

Titoli autorizzativi

Comunicazione dei eseguita attivita

- Riguardante il ristorante (lavori indicati nella S.C.I.A prot. 54072/11) in data 12/04/2012 prot. 28986/12;
- Riguardante il ristorante (lavori indicati nella S.C.I.A prot. 1786/12) in data 03/11/2012 prot. 106553/12;

Permesso di Costruire (P.d.C.)

- P.d.C. per creazione di canne fumarie in data 11/04/2012 prot. 82481/11;
- P.d.C. per creazione di pergolato in data 11/02/2014 prot. 14687/11;
- P.d.C. per creazione di pergolato in data 18/12/2015 prot. 181249;
- P.d.C. per rifacimento appartamenti in data 25/01/2012 prot. 6184/12;

Denuncia Inizio Attività (DIA)

- D.I.A. n. 2229/01 del 31/05/01;
- D.I.A. n. 3682/01 del 13/09/01;
- D.I.A. n. 3800/01 del 24/09/01;
- D.I.A. n. 1237/02 del 18/03/02;
- D.I.A. n. 3781/01 del 09/08/02;
- D.I.A. n. 4658/01 del 16/10/02;

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

- S.C.I.A per creazione nuovo ristorante in data 16/07/2011 prot. 54072/11;
- S.C.I.A per ampliamenti ristorante in data 14/10/2011 prot. 1786/11;
- S.C.I.A per rifacimento facciata esterna in data 14/10/2011 prot. 82476/11;
- S.C.I.A rifacimento appartamenti legata al mapp. 1863 sub 18 in data 15/09/2011 prot. 69647/11;

Altro

- Autorizzazione edilizia del 30/11/10984 n. 22298/84 P.g. 5379/84

Pratiche in sanatoria

Condono edilizio

Certificato Abitabilità RILASCIATA

Immobile antecedente al 1967 dalla data successiva al 1967 non vi sono attestati di abitabilità depositati in Comune riguardanti l'abitabilità

Indicare la documentazione visionata: Permesso di Costruire, Dichiarazioni inizio attività, comunicazioni di inizio attività, S.C.I.A., Comunicazione fine lavori, Schede e Visure Catastali.

Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico Comune di Brescia, Agenzia del Territorio ed Agenzia delle Entrate

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 29 02 2016, 14 03 2016, 16 03 2016 e 23 04 2016

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Vigente: (NTA art. 60) Tessuto di antica formazione e storico consolidato

Adottato: Nuclei storici (palazzine)

Convenzione Urbanistica No
 Si

Cessioni diritti edificatori No
 Si se Si inserire gli estremi dell'atto

Vincoli urbanistici No
 Si: Bene vincolato n°263/253 decreto di vincolo D.M.15/03/1956 Bene soggetto al vincolo ex art.21 D.M.15/03/1956 riguardante il vicinato con palazzi sottoposti a vincolo paesaggistico

Vincoli paesaggistici No
 Si Classe 5: Classe di sensibilita paesaggistica molto alta soggetto pertanto ad un parere della sopraindenza

Altro



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto *Arch. Bruno Gorlani*, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2852, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Desenzano del Garda ed in base a quanto rilevato in loco 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 le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

A seguito di numerose pratiche edilizie presentate dalla proprietà, l'immobile ad oggi si presenta totalmente differente all'interno dalla situazione di acquisto. Durante il sopralluogo si evince che il fabbricato in questione è stato completamente modificato e svuotato di ogni suo arredo, ma soprattutto ad oggi risulta riportato al rustico, senza parte delle tramezze divisorie con le unità confinanti di proprietà di terzi oggetto della procedura esecutiva 907/2015. Alcune pratiche edilizie sono ancora aperte ed in corso. Infatti, le unità ai piani superiori non presentano vie di accesso se non passando da proprietà di terzi, ed in particolare con accesso dalle unità confinanti oggetto della procedura esecutiva 907/2015 o da altre proprietà sul retro tramite corso Mameli. La situazione che ho trovato è di un immobile completamente vuoto e inagibile ai piani secondo, terzo e quarto, ma soprattutto inaccessibile, poiché a seguito dei lavori di «ristrutturazione» fatti successivamente all'acquisto dello stesso, i subalterni ai piani terra e primo pignorati sono stati trasformati in porzioni ed annessi a delle sale di un ristorante-pizzeria, per tanto togliendo l'accesso al vano scale di accesso comune a tutti i subalterni pignorati. In pratica, per poter entrare all'interno degli appartamenti periziati ai piani superiori è obbligatorio l'accesso da altre unità che non competono all'immobile oggetto di perizia.

Gli unici piani che al momento del sopralluogo risultano abitabili e di recente sistemazione, sono quelli adibiti a ristorante e ad oggi utilizzati come tali, anche se accessibili solo dal fabbricato oggetto della diversa procedura 907/2015 (piano terra e 1).

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

- No, perché
- Si ed i costi per ristrutturare in parte del sub. 6 (p. 2 - 3) e sub. 4: circa €/mq 1.300,00



4.2 RISPONDEZZA CATASTALE

Punto B, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima

Identificativi catastali: Comune di Brescia, CATASTO FABBRICATI, Sezione BRE, Fg.6, Mapp. 1868, come segue:

- sub.4, cat A/2, classe 6, consistenza 3,5 vani, superficie catastale Totale: 67 m² Totale escluse aree scoperte**: 67 m², Rendita Catastale € 479,01 (Piano 4°- VARIAZIONE del 09/11/2015 inserimento in visura dati superficie);
- sub.5, Cat C/1 classe 5, consistenza mq 43, superficie catastale totale mq 59, Rendita Catastale € 746,18, (Piano 1°- VARIAZIONE del 09/11/2015 inserimento in visura dati superficie);
- sub.6, entità immobiliare in corso di costruzione, (Piano S-1, 1, 2, 3 – VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 05/04/2012 n. 12172.1/2012 in atti del 05/04/2012 (protocollo n. BS0095039) ABITAZIONE – NEGOZIO- RISTORANTE);
- sub.7, Cat C/1 classe 5, consistenza mq 47, superficie catastale totale mq 62, Rendita Catastale € 815,59, (Piano T°- VARIAZIONE del 09/11/2015 inserimento in visura dati superficie);
- sub.8, entità immobiliare in corso di costruzione, (Piano T – VARIAZIONE del 27/11/2012 n. 52685.1/2012 in atti del 27/11/2012 (protocollo n. BS0330013) RIDEFINIZIONE UIU UNITA' DI FATTO);

Documentazione visionata

Direttamente tramite accesso agli atti presso il Comune di Brescia

Da: Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio (sito web) e

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

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

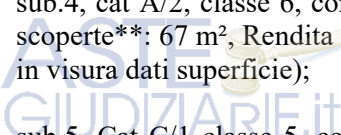
12 02 2016, 29 02 2016 e 12 04 2016

Inoltre a seguito delle indagini si è desunto che:

- sub.1, (VARIAZIONE del 27/11/2012 n.52685.1/2012 in atti dal 27/11/2012 (protocollo n. BS0330013) RIDEFINIZIONE UIU UNITA' DI FATTO)
La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:
Sez. urb. BRE foglio 6 particella 1868 sub.7
Sez. urb. BRE foglio 6 particella 1868 sub.7
Sez. urb. BRE foglio 6 particella 1868 sub.8
Sez. urb. BRE foglio 6 particella 1868 sub.5



- sub.2, (VARIAZIONE del 27/11/2012 n.52685.1/2012 in atti dal 27/11/2012 (protocollo n. BS0330013) RIDEFINIZIONE UIU UNITA' DI FATTO)
La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:
Sez. urb. BRE foglio 6 particella 1868 sub.1
Sez. urb. BRE foglio 6 particella 1868 sub.7
Sez. urb. BRE foglio 6 particella 1868 sub.8
Sez. urb. BRE foglio 6 particella 1868 sub.5
- sub.3, (VARIAZIONE del 05/04/2012 n.12172.1/2012 in atti dal 05/04/2012 (protocollo n. BS0095039) RIDEFINIZIONE UIU UNITA' DI FATTO)
La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:
Sez. urb. BRE foglio 6 particella 1868 sub.5
Sez. urb. BRE foglio 6 particella 1868 sub.6
- sub.4, cat A/2, classe 6, consistenza 3,5 vani, superficie catastale Totale: 67 m² Totale escluse aree scoperte*: 67 m², Rendita Catastale € 479,01 (Piano 4°- VARIAZIONE del 09/11/2015 inserimento in visura dati superficie);
- sub.5, Cat C/1 classe 5, consistenza mq 43, superficie catastale totale mq 59, Rendita Catastale € 746,18, (Piano 1°- VARIAZIONE del 09/11/2015 inserimento in visura dati superficie);
originato dal precedente:
Sez. urb. BRE foglio 6 particella 1868 sub.3
- sub.6, entità immobiliare in corso di costruzione, (Piano S-1, 1, 2, 3 – VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 05/04/2012 n. 12172.1/2012 in atti del 05/04/2012 (protocollo n. BS0095039) ABITAZIONE – NEGOZIO- RISTORANTE);
originato dal precedente:
Sez. urb. BRE foglio 6 particella 1868 sub.3
- sub.7, Cat C/1 classe 5, consistenza mq 47, superficie catastale totale mq 62, Rendita Catastale € 815,59, (Piano T°- VARIAZIONE del 09/11/2015 inserimento in visura dati superficie);
originato dal precedente:
Sez. urb. BRE foglio 6 particella 1868 sub.1
Sez. urb. BRE foglio 6 particella 1868 sub.2
Sez. urb. BRE foglio 6 particella 1868 sub.5
- sub.8, entità immobiliare in corso di costruzione, (Piano T – VARIAZIONE del 27/11/2012 n. 52685.1/2012 in atti del 27/11/2012 (protocollo n. BS0330013) RIDEFINIZIONE UIU UNITA' DI FATTO);
originato dal precedente:
Sez. urb. BRE foglio 6 particella 1868 sub.1
Sez. urb. BRE foglio 6 particella 1868 sub.2
Sez. urb. BRE foglio 6 particella 1868 sub.5



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto *Arch. Bruno Gorlani*, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2852, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia 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 rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Dagli elaborati catastali risulta che:

- sub.4, oggetto di lavari pertanto ha subito modifiche nella disposizione interna ed è stato collegato un sublaterno di proprietà di terzi;
- sub.6, entità immobiliare in corso di costruzione, piano S-1, 1, 2,3;
- sub.7, ha una porta che permette di accedere dallo spogliatoio al cortile interno (non raffigurata in planimetria);
- sub.8, entità immobiliare in corso di costruzione;

Accertata l'irregolarità, si specificano i costi per la redazione di adeguata variazione della pratica catastale riassumibili in € 750,00 + IVA.

4.3 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

Punto C Stato di Possesso, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima

Inquadramento della titolarità e atto di provenienza

- Tipo di atto : scrittura privata di compravendita autenticata
- Notaio : Dott. Franco Treccani
- Data atto : 20/02/2008
- Repertorio : N° 134.099
- Raccolta : N° 39.370
- Estremi Registrazione : Registrato a Brescia 1 in data 10/03/2008 n° 2892 serie 1T
- Estremi Trascrizione : Trascritto a Brescia in data 12/03/2008 nn° 11602/7207



- Quota di proprietà Intera [1/1]
 Parte:

- Usufrutto No
 Si se Si indicare il nominativo _____

- Nuda proprietà No
 Si se Si indicare il nominativo _____

Condizioni limitanti

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

- Vincoli Non sono presenti
 Si: Bene con vincolo paesistico n°263/253 decreto di vincolo D.M.15/03/1956
 Non sono presenti

- Oneri Si se Si quali
|

- Pesì Non sono presenti
 Si se Si quali

- Gravami non opponibili all'aggiudicatario che verranno cancellati Non sono presenti
 Si se Si quali





- Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il giorno 12 03 2008 ai n.ri 11603/2523, a favore della banca creditrice procedente, che ha eletto domicilio in Montichiari (BS) via Trieste N. 62, contro la debitrice escussa, a garanzia del mutuo fondiario stipulato in data 20 02 2008 N. 134100/39371 di rep., gravante il bene immobile contraddistinto nel catasto fabbricati del mappale 1868/4 foglio 6 sezione BRE e le originarie particelle mappaliche 1868/1, 1868/2, 1868/3 foglio 6 sezione BRE (ora mappali 1868/5, 1868/6, 1868/7 e 1868/8 foglio 6 sezione BRE). Somma erogata: euro 1.200.000,00 (unmilioneduecentomila,00). Somma per il quale è stata presa l'iscrizione: euro 1.800.000,00 (unmilioneottocentomila,00). Durata: anni 20 (venti).
- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il giorno 17 10 2012 ai N.ri 36042/6186, in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia il giorno 25 09 2012 al N 7535/2012 di rep., a favore della “BANCA VALSABBINA S.C.P.A.” con sede in Vestone (BS), codice fiscale: 00283510170, che ha eletto domicilio in Brescia (BS) via XXV Aprile, contro la debitrice escussa, gravante i beni immobili contraddistinti nel Catasto Fabbricati dai mappali 1868/4, 1868/5 e 1868/6 foglio 6 sezione BRE le originarie particelle mappaliche 1868/1 e 1868/2 foglio 6 sezione BRE (ora mappali 1868/7 e 1868/8 foglio 6 sezione BRE). Capitale: euro 29.841,73 (ventinovemileottocentoquarantuno,73). Somma per il quale è stata presa l'iscrizione: euro 45.000,00 (quarantacinquemila,00).
- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il giorno 27 03 2014 ai N.ri 9740/1544, in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia giorno 07 03 2013 al N. 2014/2013 di rep., a favore della banca “BANCA VALSABBINA S.C.P.A.” con sede in Vestone (BS), codice fiscale: 00283510170, che ha eletto domicilio in Brescia (BS) via XXV Aprile, contro la debitrice escussa, gravante i beni immobili contraddistinti nel Catasto Fabbricati dai mappali 1868/4, 1868/5 e 1868/6 foglio 6 sezione BRE e le originarie particelle mappaliche 1868/1 e 1868/2 foglio 6 sezione BRE (ora mappali 1868/7 e 1868/8 foglio 6 sezione BRE). Capitale: euro 604.961,80 (seicentoquattromilanovecentosessantuno,80). Somma per il quale è stata presa l'iscrizione: euro 300.000,00 (trecentomila,00).
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il giorno 06 10 2015 ai N.ri 33614/21443, a favore della banca creditrice procedente, contro la debitrice escussa, gravante il bene immobiliare contraddistinto nel Catasto Fabbricati mappale 1868/4 foglio 6 sezione BRE, e le originarie particelle mappaliche 1868/1, 1868/2 e 1868/3 foglio 6 sezione BRE (ora mappali 1868/5, 1868/6, 1868/7 e 1868/8 foglio 6 sezione BRE).

Punto C Stato di Possesso, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima

- Libero
 Occupato

Il bene ad oggi in parte risulta libero (piani 2-3 e 4, tuttavia inaccessibili se non da proprietà di terzi) ed in parte locato (subb. 5 e 7, ma anch'essi inaccessibili autonomamente in quanto annessi a proprietà di terzi confinanti), e a seguito dell'accesso agli atti avvenuto presso l'Agenzia delle Entrate.

- Tipo di contratto di locazione commerciale
 €/anno 162.000,00
 Durata in anni 9 + anni 6
 Prima scadenza contratto 30 11 2020
 Estremi registrazione registrato in data 15 12 2011 al n. 9809 serie 3

Data verifica presso Agenzia Entrate (gg/mm/aa) 23 03 2016, in data 05 04 2016, 12 04 2016 e 13 04 2016

5. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Punto D Identificazione e descrizione attuale dei Beni, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima

Quanto alle *spese condominiali arretrate* essendo una porzione di fabbricato cielo – terra totalmente di proprietà della stessa società, l'immobile non è soggetto a regime condominiale.



6. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

Punto D-1-2-3 Identificazione e descrizione attuale dei Beni, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima

In base alla relazione notarile ventennale del Not. Franco Treccani in Brescia (BS), in data 29 10 2015, sono stati reperiti i relativi dati:

- Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il giorno 12 03 2008 ai n.ri 11603/2523, a favore della banca creditrice procedente, che ha eletto domicilio in Montichiari (BS) via Trieste N. 62, contro la debitrice escussa, a garanzia del mutuo fondiario stipulato in data 20 02 2008 N. 134100/39371 di rep., gravante il bene immobile contraddistinto nel catasto fabbricati del mappale 1868/4 foglio 6 sezione BRE e le originarie particelle mappaliche 1868/1, 1868/2, 1868/3 foglio 6 sezione BRE (ora mappali 1868/5, 1868/6, 1868/7 e 1868/8 foglio 6 sezione BRE). Somma erogata: euro 1.200.000,00 (unmilione duecentomila,00). Somma per il quale è stata presa l'iscrizione: euro 1.800.000,00 (unmilione ottocentomila,00). Durata: anni 20 (venti).
- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il giorno 17 10 2012 ai N.ri 36042/6186, in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia il giorno 25 09 2012 al N 7535/2012 di rep., a favore della "BANCA VALSABBINA S.C.P.A." con sede in Vestone (BS), codice fiscale: 00283510170, che ha eletto domicilio in Brescia (BS) via XXV Aprile, contro la debitrice escussa, gravante i beni immobili contraddistinti nel Catasto Fabbricati dai mappali 1868/4, 1868/5 e 1868/6 foglio 6 sezione BRE le originarie particelle mappaliche 1868/1 e 1868/2 foglio 6 sezione BRE (ora mappali 1868/7 e 1868/8 foglio 6 sezione BRE). Capitale: euro 29.841,73 (ventinove mille ottocento quarantuno,73). Somma per il quale è stata presa l'iscrizione: euro 45.000,00 (quarantacinquemila,00).
- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il giorno 27 03 2014 ai N.ri 9740/1544, in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia il giorno 07 03 2013 al N. 2014/2013 di rep., a favore della banca "BANCA VALSABBINA S.C.P.A." con sede in Vestone (BS), codice fiscale: 00283510170, che ha eletto domicilio in Brescia (BS) via XXV Aprile, contro la debitrice escussa, gravante i beni immobili contraddistinti nel Catasto Fabbricati dai mappali 1868/4, 1868/5 e 1868/6 foglio 6 sezione BRE e le originarie particelle mappaliche 1868/1 e 1868/2 foglio 6 sezione BRE (ora mappali 1868/7 e 1868/8 foglio 6 sezione BRE). Capitale: euro 604.961,80 (seicentoquattromilanovecentosessantuno,80). Somma per il quale è stata presa l'iscrizione: euro 300.000,00 (trecentomila,00).
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il giorno 06 10 2015 ai N.ri 33614/21443, a favore della banca creditrice procedente, contro la debitrice escussa, gravante il bene immobiliare contraddistinto nel Catasto Fabbricati mappale 1868/4 foglio 6 sezione BRE, e le originarie particelle mappaliche 1868/1, 1868/2 e 1868/3 foglio 6 sezione BRE (ora mappali 1868/5, 1868/6, 1868/7 e 1868/8 foglio 6 sezione BRE).

Arch. Bruno Gorlani

Via A. Fiorini, 11 25135 Brescia (BS)

Tel: +39 329/0270987 Tel +39 030/7776184 Fax: +39 030/51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7. FORMAZIONE DEI LOTTI

Punto F Formazione dei lotti, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima

- Beni divisibili Sì. Se si Indicare N° di lotti
 No Pertanto si consiglia la vendita in un unico lotto
- Identificazione dei Lotti Lotto N° 1
- Sezione: BRE
 Foglio: 6
 Particella: 1868
 Subalterni: 5 – 6 – 7 - 8

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

8. ANALISI ESTIMATIVA

Punto G Valore del bene e costi, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **“più probabile valore in libero mercato”** e del **“più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata”** nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.”

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

“Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato



Verifica del migliore e più conveniente uso ⁷⁹ (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.

X Si

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



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

X Metodo del confronto



MCA con nr. _____ comparabili

X 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

Altro _____

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

X Dei costi

Risulta necessario utilizzare il metodo del calcolo dei costi per la ristrutturazione dei piani 2, 3 e 4, ad oggi al rustico (privi di ogni tipo di finitura), quantificando un deprezzamento al valore commerciale di circa €/mq 1.300 importo necessario per la ristrutturazione degli stessi.

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.



STUDIO DI ARCHITETTURA
PROGETTIAMO DA GRANDI

Arch. Bruno Gorlani

Via A. Fiorini, 11 25135 Brescia (BS)

Tel: +39 329/0270987 Tel +39 030/7776184 Fax: +39 030/51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

9. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

LOTTO ___ 1/1 ___

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa CATASTO FABBRICATI, Sezione BRE, Fg.6, Mapp. 1868, come segue:

- sub.4, cat A/2, classe 6, consistenza 3,5 vani, superficie catastale Totale: 67 m² Totale escluse aree scoperte**: 67 m², Rendita Catastale € 479,01 (Piano 4°- VARIAZIONE del 09/11/2015 inserimento in visura dati superficie);
- sub.5, Cat C/1 classe 5, consistenza mq 43, Rendita Catastale € 746,18, piano 1°;
- sub.6, entità immobiliare in corso di costruzione;
- sub.7, Cat C/1 classe 5, consistenza mq 47, Rendita Catastale € 815,59, piano T;
- sub.8, entità immobiliare in corso di costruzione;

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 1.296.444,98** diconsi Euro unmilione duecentonovantasettemilaquattrocentoquarantaquattro,98 (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 1.035.000,00** diconsi Euro unmilione trentacinquemila,00 (vedasi analisi estimativa allegato I)

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

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche, in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.



STUDIO DI ARCHITETTURA
PROGETTIAMO DA GRANDI

Arch. Bruno Gorlani

Via A. Fiorini, 11 25135 Brescia (BS)

Tel: +39 329/0270987 Tel +39 030/7776184 Fax: +39 030/51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

10. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale Arch. Bruno Gorlani, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2852 in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa 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 né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 20/04/2016

