

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

FAC-SIMILE PER IMMOBILI RESIDENZIALI _ Rev.12/2013

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 353/19

Giudice delegato: **Dr. Alessandro Pernigotto**

Anagrafica

Creditore procedente:

OMISSIS
Con sede in OMISSIS
Via OMISSIS
C.F. OMISSIS
P.I. OMISSIS

Rappresentato dagli Avvocati

Avv. OMISSIS,
Fax + 39 OMISSIS
E mail OMISSIS
Avv. OMISSIS,
via OMISSIS
Tel + 39 OMISSIS
E mail OMISSIS

Esecutato:

OMISSIS
In qualità di Proprietario
Con sede in OMISSIS
Via OMISSIS
P.I. OMISSIS

Intervenuti

OMISSIS
in data 12/10/2021
OMISSIS
in data 01/12/2021

Esperto incaricato C.T.U.

Dott. Arch. LIDIA PINTUS
Via Guido Zadei, 36 - BRESCIA
CF PNTLDI59C61B157I
Tel - Fax + 39 030 7823253
PEC lidia.pintus@archiworldpec.it
Iscritto all'Ordine degli Architetti della prov. di Brescia nr. 1260






Date

Nomina dell'esperto 05.08.2019
Conferimento d'incarico di stima e giuramento 05.09.2019
Data della consegna del rapporto di valutazione 02. 03.2022
Udienza per la determinazione della modalità di vendita 02. 03.2022

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

Divisibilità dell'immobile X SI'

I beni staggiati sono divisibili e si individuano i possibili tre lotti come segue:

LOTTO NR. 01 di 03 - mapp. 207, sub. 13

A) Descrizione sintetica: immobile con destinazione d'uso a uffici e relativi servizi igienici.

Ubicazione: via Trepola 195, Ospitaletto (BS):

Identificativi catastali (All . 1, 2, 3, 4, 7, 9):

- N.C.E.U., sez. NCT, fg. 13, mapp. 207, sub. 13, P.T.-1, cat. A/10, cl. 2, vani 17, sup. cat. mq 360, RC € 2.765,63, (Destinazione Uffici e studi privati).

Più probabile valore in libero mercato € 317.520,00 ca.

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 301.644,00 ca.

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile buona

Quota di proprietà: OMISSIS, quota individuale di 1/1

Diritto di proprietà: OMISSIS., piena ed esclusiva proprietà

LOTTO NR. 02 di 03 - mapp. 207, sub. 26

B) Descrizione sintetica: immobile adibito ad officina, magazzino con spogliatoio, zona uffici e servizi igienici.

Ubicazione: via Trepola 195, Ospitaletto (BS):

Identificativi catastali (All . 1, 2, 5, 6, 7, 8):

- N.C.E.U., sez. NCT, fg. 13, mapp. 207, sub. 26, P.T., cat. D/7, RC € 5.150,00;

(Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni).



Più probabile valore in libero mercato € **675.650,00 ca.**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € **637.867,50 ca.**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile buona

Quota di proprietà: OMISSIS, quota individuale di 1/1

Diritto di proprietà: OMISSIS, piena ed esclusiva proprietà

LOTTO NR. 03 di 03 - mapp. 207, subb. 22, 24

C) Aree urbane esterne ai fabbricati:

Ubicazione: via Trepola 195, Ospitaletto (BS):

Identificativi catastali (All. 1, 2, 7, 8):

- N.C.E.U., sez. NCT, fg. 13, mapp. 207, sub. 22, P.T., cat. F/1, area urbana, mq 1.636,00;
- N.C.E.U., sez. NCT, fg. 13, mapp. 207, sub. 24, P.T., cat. F/1, area urbana, mq 5.796,00;

(Superfici di corte sgombre da fabbricati con forte valenza urbana).

Più probabile valore in libero mercato € **148.640,00 ca.**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € **141.208,00 ca.**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile buona

Quota di proprietà: OMISSIS, quota individuale di 1/1

Diritto di proprietà: OMISSIS, piena ed esclusiva proprietà

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

LOTTO NR. 01 di 03 - mapp. 207, sub. 13

Conformità edilizia X Si No se No vedi pagina ___/___

Conformità catastale X Si No se No vedi pagina ___/___

Conformità titolarità X Si No se No vedi pagina ___/___

LOTTO NR. 02 di 03 - mapp. 207, sub. 26

Conformità edilizia Si X No se No vedi pagina 16 / ___

Conformità catastale Si X No se No vedi pagina 13 / 17

Conformità titolarità X Si No se No vedi pagina ___/___



LOTTO NR. 03 di 03 - mapp. 207, subb. 22, 24

Conformità edilizia X Si No se No vedi pagina ___/___
Conformità catastale X Si No se No vedi pagina ___/___
Conformità titolarità X Si No se No vedi pagina ___/___

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

LOTTO NR. 01 di 03 - mapp. 207, sub. 13

Immobile occupato No X Si se Si vedi pagina 22 /___
Spese condominiali arretrate X No Si se Si vedi pagina ___/___
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No X Si se Si vedi pagina ___/___
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici X No Si se Si vedi pagina ___/___

LOTTO NR. 02 di 03 - mapp. 207, sub. 26

Immobile occupato No X Si se Si vedi pagina 23 /___
Spese condominiali arretrate X No Si se Si vedi pagina ___/___
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No X Si se Si vedi pagina ___/___
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No X Si se Si vedi pagina ___/___

LOTTO NR. 03 di 03 - mapp. 207, subb. 22, 24

Immobile occupato No X Si se Si vedi pagina ___/___
Spese condominiali arretrate X No Si se Si vedi pagina ___/___
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No X Si se Si vedi pagina ___/___
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No X Si se Si vedi pagina ___/___

Limitazioni

LOTTO NR. 01 di 03 - mapp. 207, sub. 13

Assunzioni limitative X No Si se Si vedi pagina ___/___
Condizioni limitative X No Si se Si vedi pagina ___/___



LOTTO NR. 02 di 02 - mapp. 207, sub. 26

Assunzioni limitative X No Si se Si vedi pagina ____/____

Condizioni limitative X No Si se Si vedi pagina ____/____

LOTTO NR. 03 di 03 - mapp. 207, subb. 22, 24

Assunzioni limitative X No Si se Si vedi pagina ____/____

Condizioni limitative X No Si se Si vedi pagina ____/____

Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	7
2.	Inquadramento dell'immobile.....	8
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	11
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	16
5.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	17
5.2	Rispondenza catastale.....	17
5.3	Verifica della titolarità.....	23
6.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	28
7.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	28
8.	Analisi estimativa.....	29
9.	Riepilogo dei valori di stima.....	26
10.	Dichiarazione di rispondenza.....	34
11.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	35



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

PREMESSO

che il 05.08.2019 il sottoscritto Dott. Arch. Lidia Pintus, residente in Brescia, via Ducco 20, iscritto all'Albo Architetti della Prov. di Brescia con n. 1260, veniva nominato Esperto Valutatore per la stima dei beni acquisiti all'E.I. n. 353/2019 - OMISSIS c/ OMISSIS in liquidazione;

- che il 05.09.2019 il C.T.U. effettuava il primo accesso al Tribunale di Brescia per il giuramento di rito;

CIÒ PREMESSO, il C.T.U. espletava le seguenti operazioni peritali:

- il 10.09.2019 il C.T.U. effettuava il secondo accesso al Tribunale di Brescia per estrazione copie fascicolo;
- il 30.09.2019 iniziava lo studio del fascicolo di causa;
- il 15.10.2019 il C.T.U. dava avvio alla redazione della perizia;
- il 30.10.2019 contattava gli Uffici del Comune di Ospitaletto (BS);
- il 18.11.2019 il C.T.U. effettuava la prima trasferta presso l'Edilizia Privata del Comune di Ospitaletto (BS) per il reperimento della modulistica per l'accesso agli atti e per la richiesta di CDU; effettuava una prima visita di ricognizione presso i luoghi di causa;
- il 28.11.2019 il C.T.U. eseguiva l'accesso all'UTE di Brescia per l'acquisizione delle visure catastali;
- il 28.11.2019 effettuava un accesso Conservatoria RR.II. di Brescia per l'aggiornamento della certificazione notarile;
- il 05.08.2021 inviava PEC di richiesta accesso agli atti all'U.T.C. Ospitaletto (BS);
- il 06.08.2021 contattava la Comunità Montana della Val Trompia e inviava la richiesta telematica del C.D.U.;
- il 10.08.2021 accedeva al U.T. del Comune di Ospitaletto per effettuare il primo accesso ai documenti amministrativi;
- il 10.08.2021 effettuava i sopralluoghi esterni ed interni presso i luoghi staggiati, secondo previa convocazione;
- il 13.08.2021 effettuava il secondo accesso alla Conservatoria RR.II. l'aggiornamento della certificazione notarile;
- il 31.08.2021 effettuava un accesso all'Ufficio del Registro di Brescia come da precedente appuntamento;
- il 31.08.2021, in presenza all'Ufficio del Registro, il CTU NON riceveva copia dei contratti d'affitto, pur individuati;
- il 31.08.2021 e il 02.09.2021 inviava PEC all'Ufficio del Registro con la richiesta dei contratti d'affitto individuati;
- in data 22.02.2022 effettuava un accesso presso la Camera di Commercio di Brescia per l'indagine di mercato;
- il 24.02.2022 contattava agenzie immobiliari operanti in Ospitaletto (BS) per pervenire alla corretta valutazione dei beni



ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune Ospitaletto
- Frazione
- Località Trepola
- Quartiere
- Via Trepola
- Civico n. 195

Zona di dettaglio

- Periferica
- Destinazione urbanistica dell'immobile Servizi
- Tipologia immobiliare Edificato e area urbana; Stato di conservazione: Molto buono
 L'immobile è: Porzioni di fabbricati e terreni
- Tipologia edilizia dei fabbricati Porzioni di immobili ai P.T., 1
- Tipologia edilizia unità immobiliari Servizi sociali: residenze protette, uffici, officina, magazzino
- Caratteristiche generali dell'immobile Fabbricati in complesso edificato su area urbana
- Dimensione medio-grande
- Caratteri domanda e offerta asta giudiziaria
- Forma di mercato in condizioni di vendita forzata
- Filtering assente
- Fase del mercato immobiliare andamento congiunturale: in recupero
- Altro



3. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

Consistenza

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo | <input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno |
| | <input type="checkbox"/> Solo esterno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco | <input type="checkbox"/> Collaboratore |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo | <input checked="" type="checkbox"/> 10.08.2021 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |

Criterio di misurazione

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

LOTTO NR. 01 di 03 - mapp. 207, sub. 13

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Le u.i. staggite sono situate in via Trepola n. 195 in una zona urbana periferica a sud-est di Ospitaletto (BS).

In data 10.08.2021 mattina, come da precedente convocazione, alla presenza dell'OMISSIS il C.T.U. effettuava il sopralluogo accedendo all'interno dei beni staggiti, eseguendo il rilievo mensorio e fotografico del loro stato di fatto, confrontandolo con le planimetrie catastali e con gli elaborati grafici degli estremi autorizzativi.

▪ L'unità immobiliare individuata al mapp. 270, sub. 13 (**All. 10**) è dislocata al P.1, sopra la parte centrale del capannone al sub. 26, ed è raggiungibile grazie a una scala esterna addossata al corpo di fabbrica che dalla corte circostante (sub. 24), conduce a uno spazio soprastante adibito ad uso ufficio, con ampie superfici vetrate alle pareti perimetrali.

Da *open space* l'ambiente è stato suddiviso e ridisegnato in locali più piccoli, compatibili con le attività svolte, per mezzo di pareti divisorie componibili fisse da ufficio, composte da montanti in acciaio e finiture sia in pannelli ciechi rivestiti in laminato, sia parzialmente o completamente vetrate e pareti attrezzate atte a fungere da partizione e da armadiatura per l'archiviazione dei documenti.

Dalla scala esterna si accede al corridoio e a un ufficio chiuso, più piccolo, e a un blocco di servizi igienici dotati di lavabi, box con tazze w.c., bagno per diversamente abili.

L'area uffici individuata al mapp. 13 comunica con un vano adiacente (sub. 10), non incluso nei beni pignorati.



- **Finiture:** Scala esterna: ferro; Pavimentazione: uffici: pavimenti in piastrelle di gres porcellanato lucido; servizi igienici: pavimento in ceramica, rivestimento a tutt'altezza in piastrelle di ceramica, sanitari in ceramica bianca; serramenti esterni: portoncino e finestre a nastro tipo industriale in alluminio con vetrocamera e veneziane interne; serramenti interni: porte e finestre omogenee alle pareti fisse, in pannelli ciechi rivestiti in laminato, o parzialmente o completamente vetrate - vetrocamera con o senza veneziane interne; pareti parte in muratura, intonaco civile e tinteggiatura con idropittura bianca e parte pareti prefabbricate da ufficio; soffitto: controsoffitto insonorizzato in riquadri di fibra minerale e luci al neon.
- **Impianti:** impianto elettrico sotto traccia; impianto idro-termo-sanitario: con caldaia GPL; impianto di riscaldamento e climatizzazione: corpi scaldanti: ventilconvettori a parete (o fan coil units); fornitura idrica da acquedotto comunale; fognatura: pozzi perdenti.

Confini (All. 1, 3, 9)

Indicare i confini catastali, P.1:

- X Nord: esterno muri, scala esterna
- X Est: esterno muri
- X Sud: esterno muri
- X Ovest: altra unità immobiliare: mapp. 270, sub. 10

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale:	Vani uso ufficio (P.1):	m ²	370,26
Superficie secondaria:	Corpo scala (P.T., 1):	m ²	10,32
		m ²	380,58

Calcolo superfici commerciali

Vani uso ufficio (P.1):	= m ²	370,26	x 100%	= m ²	370,26
Corpo scala (P.T., 1):	= m ²	10,32	x 75%	= m ²	7,74
Superficie commerciale totale (Slvp)				m²	378,00



Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

/

LOTTO NR. 02 di 03 - mapp. 207, sub. 26

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

In data 10.08.2021 pomeriggio, come da precedente convocazione, alla presenza del Dott. OMISSIS il C.T.U. effettuava il sopralluogo accedendo all'interno dell'u.i. individuata al sub. 26 (All. 11) eseguendo il rilievo mensorio



e fotografico dello stato di fatto, confrontandolo con le planimetrie catastali e gli elaborati grafici degli estremi autorizzativi.

▪ Tale unità immobiliare è situata al P.T. ed è formata da un ampio capannone e da un piccolo locale tecnico separato, posto esternamente, addossato ad altro manufatto edilizio a nord.

Il corpo di fabbrica principale a pianta rettangolare è a carattere produttivo, costituisce una porzione di fabbricato utilizzata come opificio; il capannone comprende vani con attrezzature specifiche per le operazioni di manutenzione degli autoveicoli. Nella porzione orientale è situata un'officina alta oltre m 5,00: la struttura è caratterizzata da una copertura con lucernari e travi prefabbricate in cemento armato precompresso con estradosso a doppia falda e pendenza del 10% ca. L'officina era collegata, a sud, all'autofficina al sub. 27 (subalterno non incluso nell'E.I.). Poiché allo stato di fatto nell'officina al sub. 26 non vi sono lavorazioni in corso, mentre il sub. 27 risulta affittato e attualmente adibito ad autofficina meccanica, per motivi di sicurezza l'apertura di collegamento fra i due subalterni è stata funzionalmente e solo provvisoriamente tamponata. La pavimentazione è in battuto di cemento.

Nel sub. 26, a ovest dell'officina, si trova un magazzino alto m 3,50, in cui i pilastri interni dividono un'area senza partizioni da una parte suddivisa in porzioni delimitate da reti metalliche per recinzioni.

All'estremità ovest del capannone si trovano alcuni uffici al PT, compreso l'ufficio tecnico con ingresso principale dalla bussola d'accesso dal giardino verso via Trepola e il blocco degli spogliatoi e degli annessi servizi igienici con le docce. L'angolo nord-ovest è occupato dalla centrale termica.

- Finiture autofficina e magazzino: Pavimento in battuto di cemento; Copertura in travi prefabbricate di cemento precompresso. Aperture: lucernari in copertura, sulle pareti perimetrali finestre a nastro di tipo industriale.
- Finiture uffici e spogliatoi: Pavimentazione in piastrelle di ceramica di varie dimensioni e colori; Servizi igienici: pavimento e rivestimento in ceramica, sanitari in ceramica bianca; Serramenti esterni: bussola di ingresso in vetro; finestre a nastro di tipo industriale con o senza veneziane; porte in laminato; intonaco civile e tinteggiatura con idropittura.
- Impianti: impianto elettrico sotto traccia; impianto idro-termo-sanitario: con caldaia GPL; impianto di riscaldamento e climatizzazione: corpi scaldanti: ventilconvettori a parete e termosifoni in ghisa; fornitura idrica da acquedotto comunale; fognatura: pozzi perdenti.

Confini (All. 1, 5, 8)

Indicare i confini catastali, P.T.:

- X Nord: mapp. 270/24, stessa proprietà
- X Est: mapp. 270/24, stessa proprietà
- X Sud: mapp. 270/24 e 270/27, stessa proprietà
- X Ovest: mapp. 270/24, stessa proprietà

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale: Vani uso produttivo/uffici (P.T.): m² 1.253,00

Calcolo superfici commerciali

Vani uso uffici/servizi:	= m ²	380,00	x 100%	= m ²	380,00
Magazzino:	= m ²	385,00	x 100%	= m ²	385,00
Officina:	= m ²	488,00	x 100%	= m ²	488,00
Superficie commerciale totale (Slvp)				m²	1.253,00



Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

/

LOTTO NR. 03 di 03 - mapp. 207, subb. 22, 24

Aree urbana individuata al mapp. 207, subb. 22, 24

In data 10.08.2021 pomeriggio, come da precedente convocazione, alla presenza del Dott. OMISSIS il C.T.U. effettuava il sopralluogo accedendo all'interno dell'u.i. individuata al sub. 26 (**All. 12**), eseguendo il rilievo mensorio e fotografico dello stato di fatto, confrontandolo con le planimetrie catastali.

La corte esterna pignorata consiste in un'ampia area individuata tramite il subalterno 22, di m² 1.636 e il subalterno 24, di m² 5.796.

Sull'area al sub. 24 insistono i fabbricati della OMISSIS, fra cui il capannone con le porzioni staggite al P.T. e al P.1 e vi sono ubicate le opere di urbanizzazione primaria e le infrastrutture a servizio dei fabbricati stessi, fra cui un distributore di carburante funzionale alle attività che vi si svolgono.

L'area al sub. 22 allo stato di fatto non sta ospitando il campo sportivo previsto nel P.G.T. ma è semplicemente una superficie sterrata, con stazionamento di alcuni autoveicoli.

Confini (All. 1, 8)

Indicare i confini catastali, **sub 22:**

- Nord: altra unità immobiliare
- Est: mapp. 270/24, stessa proprietà
- Sud: mapp. 270/24 e 270/23, stessa proprietà
- Ovest: altra unità immobiliare

Indicare i confini catastali, **sub 24:**

- Nord: altra unità immobiliare
- Est: altra unità immobiliare
- Sud: altre unità immobiliari
- Ovest: mapp. 270/22, 270/23, altra unità immobiliare

Superficie area urbana:	m ²	5.796
Superficie area urbana:	m ²	1.636
Superficie commerciale totale (Slvp)	m²	7.432



4. Audit documentale e Due Diligence

Il C.T.U., effettuati gli accessi agli atti presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto e Conservatoria dei RR.II. - rileva la situazione come segue:



LOTTO NR. 01 di 03 - mapp. 207, sub. 13

- L'u.i. è conforme dal punto di vista delle planimetrie catastali
- L'u.i. è conforme riguardo alla titolarità dei beni
- L'u.i. è conforme rispetto alla destinazione urbanistica del P.G.T.

LOTTO NR. 02 di 03 - mapp. 207, sub. 26

- L'u.i. non è conforme dal punto di vista delle planimetrie catastali
- L'u.i. è conforme riguardo alla titolarità dei beni
- L'u.i. è conforme rispetto alla destinazione urbanistica del P.G.T.

LOTTO NR. 03 di 03 - mapp. 207, subb. 22, 24

- L'u.i. è conforme dal punto di vista dell'elaborato planimetrico catastale
- L'u.i. è conforme riguardo alla titolarità dei beni
- L'u.i. è conforme rispetto alla destinazione urbanistica del P.G.T.

5.1 Legittimità edilizia – urbanistica

LOTTO NR. 02 di 03 - mapp. 207, sub. 26

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

Elenco

Indicare la documentazione visionata (ricerca d'archivio dell'U.T.C. previe istanze di accesso agli atti del C.T.U. al Comune di Ospitaletto (BS))

Fonte documentazione visionata U.T.C. Ospitaletto (BS) - Archivio cartaceo

Date verifiche edilizie 10.08.2021 e 06.09.2021



Dall'accesso agli atti risultava quanto segue: l'u.i. pignorata è parte di un fabbricato costruito e successivamente ampliato per mezzo dei seguenti estremi autorizzativi rinvenuti nell'archivio dell'U.T.C. Ospitaletto (BS):

- 1) Concessione edilizia n. 16 del 19.09.1986, P.G. n. 8215, P.E. n. 4335, richiesta da OMISSIS per formazione di servizi comunitari in Ospitaletto (BS), via Trepola (**All. 13**).
- 2) Concessione edilizia n. 16/2 del 31.03.1989, P.G. n. 12284, P.E. n. 4335/2, richiesta da OMISSIS per variante al progetto approvato con C.E. n. 16 del 19.09.1986 per formazione di servizi comunitari in Ospitaletto (BS), via Trepola (**All. 14**).
- 3) Permesso di Agibilità n. 4335/2 del 06.12.1989 (**All. 15**).
- 4) Concessione edilizia n. 5817 del 19.05.1995, P.G. n. 3851, P.E. n. 5817, richiesta da OMISSIS per lavori di ampliamento edificio attività lavorative in Ospitaletto (BS), via Trepola (**All. 16**).

LOTTO NR. 01 di 03 - mapp. 207, sub. 13

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

Elenco

Indicare la documentazione visionata (ricerca d'archivio dell'U.T.C. previe istanze di accesso agli atti del C.T.U. al Comune di Ospitaletto (BS))

Fonte documentazione visionata U.T.C. Ospitaletto (BS) - Archivio cartaceo

Date verifiche edilizie 10.08.2021 e 06.09.2021

Dall'accesso agli atti risultava quanto segue: l'u.i. pignorata è parte di un fabbricato costruito e successivamente ampliato per mezzo dei seguenti estremi autorizzativi rinvenuti nell'archivio dell'U.T.C. Ospitaletto (BS):

- 1) DIA n. 18359 del 10.11.2002, P.E. 7182, Prot. MM/mm n. 19274 del 19.12.2002, richiesta da OMISSIS per ampliamento zona uffici in fabbricato esistente, Ospitaletto (BS), via Trepola (**All. 17**).
- 2) Certificato di licenza d'uso (Agibilità) prot. n. 1255 del 20.12.2005 (**All. 18**).

Legittimità urbanistica

Data verifica urbanistica 06.09.2021

Situazione urbanistica

Strumenti urbanistici (**All. 19÷23**)



Come attesta il **CDU** prot. 15924 del 03.09.2021 (**All. 19**), in base al Piano di Governo del Territorio (**PGT**) vigente a Ospitaletto (BS), approvato con Delibere Consiglio Comunale n. 66 del 15/12/2015, n. 23 del 04/05/2016, n. 17 del 04/05/2017, n. 23 del 29/03/2018 (**All. 20, 21, 22**), le u.i. pignorate risultano classificate come segue:

- 1) ▪ N.C.E.U., Ospitaletto, sez. NCT, fg. 13, mapp. 13, subb. 13 – 24 – 26

sono individuate nella zona:

“**Servizi esistenti e in previsione**” di cui al Piano delle Regole del PGT, Tav. PR01 NTA PdS.

- 2) ▪ N.C.E.U., Ospitaletto, sez. NCT, fg. 13, mapp. 13, sub. 22

è individuata nella zona:

“**Servizi esistenti e in previsione**” di cui al Piano delle Regole del PGT, Tav. PR01 NTA PdS, parte in “Fascia di salvaguardia infrastrutture sovracomunali di progetto” (Tav. PR01 NTA art. 33 e art.5 PdS) e parte in “Zona di rispetto impianti di depurazione” (Tav DP13).

Le prescrizioni urbanistiche della suddetta zona sono disciplinate dalle NTA PdR PGT, art. 5 (**All. 21**).

- Convenzione Urbanistica
- Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici (All. 23).

- N.C.E.U., Ospitaletto, sez. NCT, fg. 13, mapp. 13, sub. 22

- a) “Fascia di salvaguardia infrastrutture sovracomunali di progetto” (Tav. PR01 NTA art. 33 e art.5 PdS);
- b) “Zona di rispetto impianti di depurazione” (Tav DP13).

- Vincoli ambientali
- Vincoli paesaggistici

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Dott. Arch. Lidia Pintus, iscritto all’Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Con-servatori della prov. di Brescia nr. 1260, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l’U.T.E. di Brescia e presso l’U.T.C. Ospitaletto (BS) per confronto con quanto rilevato in loco, con la presente



DICHIARA

LOTTO NR. 01 di 03 - mapp. 207, sub. 13

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione

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

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

No, perché

Sì e i costi per il ripristino di quanto censito sono quantificati in:

LOTTO NR. 02 di 03 - mapp. 207, sub. 26

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione

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

La modifica della zona adibita a uffici al P.1 (sub 13) con la realizzazione della scala esterna antincendio (nel 2022) ha causato la contemporanea modifica del sottostante magazzino al P.T. (sub. 26), comportando l'eliminazione della preesistente scala interna d'accesso. Difformità non essenziali.

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

No, perché

Sì e i costi per il ripristino di quanto censito sono quantificati in:

€ 516,00 + € 3.000,00 + € 484,00 = € **4.000,00** (quattromila/00) (sanzione comunale + la pratica di sanatoria + accatastamento).

LOTTO NR. 03 di 03 - mapp. 207, subb. 22, 24

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione

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

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

No, perché

Sì e i costi per il ripristino di quanto censito sono quantificati in:



5.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa al N.C.E.U., cens. Ospitaletto (BS), via Trepola 195:

- N.C.E.U., sez. NCT, fg. 13, mapp. **207**, sub. **13**, P.T.-1, cat. A/10, cl. 2, vani 17, sup. cat. mq 360, RC € 2.765,63;
- N.C.E.U., sez. NCT, fg. 13, mapp. **207**, sub. **22**, P.T., cat. F/1, area urbana, mq 1.636;
- N.C.E.U., sez. NCT, fg. 13, mapp. **207**, sub. **24**, P.T., cat. F/1, area urbana, mq 5.796;
- N.C.E.U., sez. NCT, fg. 13, mapp. **207**, sub. **26**, P.T., cat. D/7, RC € 5.150,00.

Elenco documentazione visionata ed estratta in copia:

- estratto mappa Catasto Terreni (**All. 1**)
- visura per soggetto (**All. 2**)
- n. 2 planimetrie catastali (**All. 3, 5**)
- n. 2 visure storiche per immobile (**All. 4, 6**)
- n. 1 elenco subalterni (**All. 7**)
- n. 2 elaborati planimetrici (**All. 8, 9**)

Data verifiche catastali (gg/mm/aa): 28.11.2019

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Dott. Arch. Lidia Pintus, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della prov. di Brescia nr. 1260, 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

LOTTO NR. 01 di 03 - mapp. 207, sub. 13

- la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

LOTTO NR. 02 di 03 - mapp. 207, sub. 26

- la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

LOTTO NR. 03 di 03 - mapp. 207, subb. 22, 24

- la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale delle unità immobiliari
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

Note



5.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

I beni staggiti sono pervenuti alla proprietà in forza dei seguenti atti trascritti alla Conservatoria dei RR.II. di Brescia, come da Certificazione Notarile sostitutiva della Certificazione Storica Ipotecaria attestata dal Notaio OMISSIS, Vestone (BS), a tutto il 18.07.2019 e come da esame dei titoli effettuato dal C.T.U. con ispezioni dei titoli ritenuti utili, aggiornamento delle formalità (**All. 24, 25**) nelle date 28.11.2019 e 13.08.2021.

Premessa: per le variazioni catastali subite dalle u.i. staggite si rimanda alla Certificazione Notarile in atti.

Titoli di provenienza

1) Nota di trascrizione 3118 / 2307 del 09.02.1983 (anteriormente al ventennio):

Atto in data 14.01.1983 Rep. n. 53097/10935 Notaio OMISSIS, Brescia, a favore di OMISSIS Onlus.

Titolo: Atto di compravendita in cui OMISSIS acquista i beni come segue:

Immobili: N.C.E.U., fg. 13, mapp. 55, 56

2) Nota di trascrizione 12827/9146 del 02.07.1985:

Atto in data 12.06.1985 Rep. n. 59937 / 12511 Notaio OMISSIS, Brescia, a favore di “OMISSIS S.C.P.A. Onlus”.

Titolo: Atto di compravendita in cui “OMISSIS Onlus” acquista i beni come segue:

Immobili: N.C.E.U., fg. 13, mapp. 80

3) Nota di trascrizione 4579 / 3242 del 09.02.1996:

Atto in data 18.04.1991 Rep. n. 51145 Notaio OMISSIS, Brescia, a favore “OMISSIS Onlus”.

Titolo: Atto di trasferimento di sede sociale.

4) Nota di trascrizione 4580 / 3243 del 09.02.1996:

Atto in data 18.04.1991 Rep. n. 51145 Notaio OMISSIS, Brescia, a favore di “OMISSIS a responsabilità limitata” contro “OMISSIS a responsabilità limitata”.

Titolo: Atto di mutamento di denominazione sociale da “OMISSIS a responsabilità limitata” a “OMISSIS sociale a responsabilità limitata”.

5) Nota di trascrizione 4581/ 3244 del 09.02.1996:

Atto in data 11.02.1993 Rep. n. 36401 Notaio OMISSIS, Breno (BS), a favore di “OMISSIS a responsabilità limitata” contro “OMISSIS sociale a responsabilità limitata”,

Titolo: Atto di mutamento di denominazione sociale da “OMISSIS a responsabilità limitata” a “OMISSIS a responsabilità limitata”.



6) Nota di trascrizione 7972 / 5006 del 16.02.2005:

Atto in data 21.01.2005 Rep. n. 3832 Notaio OMISSIS, Calvisano (BS), a favore "OMISSIS onlus", contro "OMISSIS a responsabilità limitata".

Titolo: Atto di mutamento di denominazione sociale da "OMISSIS a responsabilità limitata" a "OMISSIS onlus".

7) Nota di trascrizione 209 / 146 del 04.01.2011:

Atto in data 17.12.2010 Rep. n. 89250, Notaio OMISSIS, a favore di "OMISSIS onlus", contro "OMISSIS onlus".

Titolo: Atto di mutamento di denominazione sociale da "OMISSIS onlus" a "OMISSIS onlus"

Quota di proprietà "OMISSIS onlus": 1/1 piena ed esclusiva proprietà

Usufrutto

Nuda proprietà

Condizioni limitanti

Servitù

Vincoli

Oneri

Pesi

X Gravami

I beni pignorati alla proprietà sono gravati dalle seguenti formalità in forza degli atti trascritti alla Conservatoria dei RR.II. di Brescia, come da Certificazione Notarile sostitutiva della Certificazione Storica Ipotecaria attestata dal Notaio OMISSIS, Vestone (BS), a tutto il 18.07.2019 e come da esame dei titoli effettuato dal C.T.U. con ispezioni dei titoli ritenuti utili, aggiornamento delle formalità (**All. 24, 25**) nelle date 28.11.2019 e 13.08.2021.

1) Nota di trascrizione 13094/9356 del 04.07.1975:

Atto in data 12.06.1985 Rep. n. 59938 Notaio OMISSIS, Brescia, contro "OMISSIS".

Titolo: Atto di impegno per asservimento di immobile al servizio dell'attività agricola.

Atto in cui la "OMISSIS" si impegnava a mantenere la destinazione agricola del costruendo fabbricato rurale composto da mc 520, 214 per abitazione salariati agricoli e da mc 4.320,00 per attrezzature agricole, come da Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Ospitaletto (BS) sul terreno identificato al N.C.T.R., fg. 13, mapp. 47, 48, 55, 56, 80, 118, 137, di superficie totale pari a mq 31.866.

Immobili da assoggettare a impegno: N.C.T.R., Ospitaletto, fg. 13, mapp. 47, 48, 55, 56, 80, 118, 137.



2) Nota di trascrizione 31601 / 21517 del 17.11.1988:

Atto in data 17.10.1988 Rep. n. 71551 Notaio OMISSIS, Brescia, a favore di Comune di Ospitaletto (BS), contro "OMISSIS responsabilità limitata".

Titolo: atto di vincolo non edificandi sottoscritto dalla OMISSIS col OMISSIS al fine di ottenere la Concessione Edilizia per la costruzione su suolo agricolo di un immobile costituito da serra, deposito agricolo, servizio con ripostiglio e tunnel sul terreno individuato al N.C.T.R., fg. 13, mapp. 47, 48, 55, 56, 80, di complessivi mq 26.666,00, con impegno a mantenere la destinazione del costruendo fabbricato al servizio esclusivo dell'attività agricola.

Immobili da assoggettare a vincolo: N.C.T.R., Ospitaletto, fg. 13, mapp. 47, 48, 55, 56, 80, totali mq 26.866.

3) Nota di trascrizione 29920 / 20496 del 27.10.1989:

Atto in data 15.09.1989 Rep. n. 75093 Notaio OMISSIS, Brescia, a favore di OMISSIS, contro "OMISSIS".

Titolo: atto di vincolo di destinazione sottoscritto dalla OMISSIS con la OMISSIS al fine di ottenere la concessione di contributi ex L.R. 35/88 per interventi in strutture socio-assistenziali nell'ambito delle previsioni del piano regionale triennale 1988/1990 con cui la Cooperativa si vincolava a destinare a finalità socio-assistenziali per almeno 15 anni, l'immobile seguente:

Immobili da assoggettare a vincolo: N.C.E.U., Ospitaletto, fg. 13, mapp. 207, sub 6.

4) Nota di trascrizione 7300 / 4741 del 19.02.2002:

Atto in data 29.01.2002 Rep. n. 105954 Notaio OMISSIS, Brescia, a favore di Comune di Ospitaletto (BS), contro "OMISSIS".

Titolo: atto di vincolo di destinazione al servizio dell'attività agricola sottoscritto dalla OMISSIS col OMISSIS gravante, fra gli altri, sui terreni come segue:

Immobili da assoggettare a vincolo: N.C.T.R., Ospitaletto, fg. 13, mapp. 55, 56, 80.

5) Nota di iscrizione 41144 / 9023 del 19.09.2002:

Titolo: ipoteca volontaria per € 1.400.000,00 (unmilionequattrocentomila/00) a favore di OMISSIS, Padova, contro "OMISSIS", Ospitaletto (BS).

Annotazione in data 14.03.2011 ai nn. 10548/1979 riguardante, fra gli altri, il mapp. 207, sub. 22.

6) Nota di iscrizione 29108 / 5173 del 13.08.2015:

Titolo: ipoteca giudiziale a favore di OMISSIS, Brescia, contro "OMISSIS", Ospitaletto (BS), in forza di:

Decreto ingiuntivo Tribunale di Brescia rep. 5747/2015 del 10.08.2015, per € 174.057,92, di cui € 142.500 per capitale, gravante - fra gli altri - sulle u.i. oggetto della presente E.I.

7) Nota di iscrizione 11147 / 1655 del 14.03.2018:

Titolo: ipoteca concessione amministrativa / riscossione a favore di OMISSIS (BS), contro "OMISSIS", Ospitaletto (BS).

Ingiunzione fiscale cartella esattoriale prot. n. 5402 del 16.03.2016 per capitale € 273.736,40 gravante, fra gli altri, sulle u.i. oggetto della presente E.I.



8) Nota di iscrizione 11148 / 1656 del 14.03.2018:

Titolo: Ipoteca concessione amministrativa / riscossione a favore di OMISSIS (BS), contro “OMISSIS”, in liquidazione, Ospitaletto (BS).

Ingiunzione fiscale cartella esattoriale prot. n. 14702 del 17.07.2017 per € 273.736,40 gravante, fra gli altri, sulle u.i. oggetto della presente E.I.

9) Nota di iscrizione 11149 / 1657 del 14.03.2018:

Titolo: Ipoteca concessione amministrativa / riscossione a favore di OMISSIS (BS), contro “OMISSIS”, Ospitaletto (BS).

Ingiunzione fiscale cartella esattoriale prot. n. 14703 del 17.07.2017 per € 75.028,30 gravante, fra gli altri, sulle u.i. oggetto della presente E.I.

10) Nota di iscrizione 19321 / 3065 del 07.05.2018:

Titolo: Ipoteca giudiziale a favore di OMISSIS per Azioni, Padova, contro “OMISSIS”, Ospitaletto (BS).

Decreto ingiuntivo Tribunale di Brescia rep. 6881/2017 in data 03.08.2017 per € 200.000,00, di cui € 130.294,67 per capitale, gravante, fra gli altri, sulle u.i. oggetto della presente E.I.

11) Nota di iscrizione 30960 / 5239 del 12.07.2018:

Titolo: Ipoteca giudiziale a favore di OMISSIS Società Cooperativa Sociale, Brescia, contro “OMISSIS”, Ospitaletto (BS).

Decreto ingiuntivo Tribunale di Brescia rep. 8216/2013 in data 25.10.2013 per € 150.000,00, gravante, fra gli altri, sulle u.i. oggetto della presente E.I.

12) Nota di iscrizione 20442 / 3465 del 08.05.2019:

Titolo: Ipoteca giudiziale a favore di OMISSIS, Milano, contro “OMISSIS”, Ospitaletto (BS).

Decreto ingiuntivo Tribunale di Brescia rep. 2235/2019 in data 02.05.2019 per € 300.000,00, gravante, fra gli altri, sulle u.i. oggetto della presente E.I.

13) Nota di trascrizione 21696 / 13592 del 15.05.2019:

Titolo: Atto esecutivo o cautelare. Pignoramento immobili a favore OMISSIS (quota 1/1), Padova, contro “OMISSIS”.

STATO DEL POSSESSO dei beni alla data della valutazione

LOTTO NR. 01 di 03 - mapp. 207, sub. 13

Libero

Occupato

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione



Tipo di contratto: **1**) Locazione commerciale del 01.06.2016 a
"OMISSIS", con sede in Coccaglio (BS)
(All. 26).

€/anno: € 24.000,00 + IVA

Rata: n. 12 rate mensili pari € 2.000,00 + IVA cadauna

Durata in anni: 9 anni (01.06.2016 - 31.05.2025)

Scadenza contratto: 31.05.2025

Estremi registrazione: Reg. n. 3709 serie 3T in data 30.06.2016

Indicare se il contratto di cui sopra è:

Registrato in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrato in data successiva al pignoramento dell'immobile

Tipo di contratto: **2**) Locazione commerciale del 20.06.2016 a
"OMISSIS", con sede in Coccaglio (BS)
(All. 27).

€/anno: € 12.000,00 + IVA

Rata: n. 12 rate mensili pari a € 1.000,00 + IVA cadauna

Durata in anni: 9 anni (01.07.2016 - 30.06.2025)

Scadenza contratto: 30.06.2025

Estremi registrazione: Reg. n. 3663 serie 3T in data 28.06.2016

Indicare se il contratto di cui sopra è:

Registrato in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrato in data successiva al pignoramento dell'immobile

LOTTO NR. 02 di 03 - mapp. 207, sub. 26

Libero

Occupato

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato,
specificando gli estremi di registrazione

Tipo di contratto: Locazione commerciale del 15.06.2016 a
"OMISSIS", con sede in Coccaglio (BS) (All. 28).

€/anno: € 19.000,00 + IVA



Rata: n. 4 rate trimestrali posticipate pari a € 4.750,00 + IVA ciascuna

Durata in anni: 9 anni (01.01.2016 - 31.12.2025)

Scadenza contratto 31.12.2025

Estremi registrazione: Reg. n. 3968 serie 3T in data 12.07.2016

Indicare se il contratto di cui sopra è:

Registrato in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrato in data successiva al pignoramento dell'immobile

LOTTO NR. 03 di 03 - mapp. 207, subb. 22, 24

Libero

Occupato

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

Tipo di contratto:

€/anno:

Rata

Durata in anni

Scadenza contratto

Estremi registrazione:

Indicare se il contratto di cui sopra è:

Registrato in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrato in data successiva al pignoramento dell'immobile

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

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria delle stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico.

• Le u.i. oggetto della presente E.I. **sono gravati da vincoli** incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni o vincoli di



carattere storico-artistico o archeologico o ambientale che resteranno a carico dell'acquirente.

1) Nota di trascrizione 13094/9356 del 04.07.1975:

Titolo: Atto di **impegno** per asservimento di immobile al servizio dell'attività agricola.

2) Nota di trascrizione 31601 / 21517 del 17.11.1988:

Titolo: atto di **vincolo non aedificandi** al fine di mantenere la destinazione del costruendo fabbricato al servizio esclusivo dell'attività agricola.

3) Nota di trascrizione 29920 / 20496 del 27.10.1989:

Titolo: atto di **vincolo di destinazione** per interventi in strutture socio-assistenziali e con finalità socio-assistenziali per almeno 15 anni.

4) Nota di trascrizione 7300 / 4741 del 19.02.2002:

Titolo: atto di **vincolo di destinazione** al servizio dell'attività agricola.

• **Non** esistono oneri di natura **condominiale** che resteranno a carico dell'acquirente.

7. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Esistono ad oggi formalità che saranno cancellate o che risulteranno non opponibili all'acquirente:

cfr. "Gravami giuridici":

- Nota di iscrizione 41144/9023 del 19.09.2002: Titolo: Ipoteca volontaria
- Nota di iscrizione 29108/5173 del 13.08.2015: Titolo: Ipoteca giudiziale - Decreto ingiuntivo
- Nota di iscrizione 11147/1655 del 14.03.2018: Titolo: Ipoteca concessione amministrativa/riscossione
- Nota di iscrizione 11148 / 1656 del 14.03.2018: Titolo: Ipoteca concessione amministrativa/riscossione
- Nota di iscrizione 11149 / 1657 del 14.03.2018: Titolo: Ipoteca concessione amministrativa/riscossione
- Nota di iscrizione 19321 / 3065 del 07.05.2018: Titolo: Ipoteca giudiziale - Decreto ingiuntivo
- Nota di iscrizione 30960 / 5239 del 12.07.2018: Titolo: Ipoteca giudiziale - Decreto ingiuntivo
- Nota di iscrizione 20442 / 3465 del 08.05.2019: Titolo: Ipoteca giudiziale - Decreto ingiuntivo
- Nota di trascrizione 21696 / 13592 del 15.05.2019: Titolo: Atto esecutivo o cautelare. Pignoramento



8. Analisi estimativa

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.”

Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Nessuna



Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Nessuna

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)

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. _____ comparabili

Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr. 3 comparabili

Sistema di ripartizione

Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

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.

9. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO NR. 01 di 03 - mapp. 207, sub. 13

Per quanto concerne l'u.i. identificata in mappa al N.C.E.U, cens. Ospitaletto (BS), via Trepola n. 195:

- N.C.E.U., sez. NCT, fg. 13, mapp. 207, sub. **13**, P.T.-1, cat. **A/10**, cl. 2, vani 17, sup. cat. mq 360, RC € 2.765,63,

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **317.920,00** ca., diconsi Euro trecentodiciassettemilacinquecentoventi /00 come segue:



Sup. lorda vendibile di pavimento (Slvp) complessiva del fabbricato staggito = mqe **378,00 ca.**,

€ / mqe **840,00** x mqe 378,00 ca. = € **317.520,00 ca.** (euro trecentodiciassettemilacinquecentoventi/00)

Il più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **301.644,00** diconsi Euro trecentounomilaseicentoquarantaquattro/00.

Si deduce dal valore di libero mercato la percentuale stimata del 5% come valore di anticipazione € **15.876,00 ca.**):

€ 317.520,00 ca. - € 15.876,00 ca. = € **301.644,00 ca.** (trecentounomilaseicentoquarantaquattro/00).

LOTTO NR. 02 di 03 - mapp. 207, sub. 26

Per quanto concerne le u.i. identificate in mappa al N.C.E.U, cens. Ospitaletto (BS), via Trepola n. 195

- N.C.E.U., sez. NCT, fg. 13, mapp. 207, sub. **26**, P.T., cat. **D/7**, RC € 5.150,00;

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **675.650 ca.** diconsi Euro seicentoseptantacinquemilaseicentocinquanta/00 come segue:

Sup. lorda vendibile di pavimento (Slvp) complessiva dell'u.i. staggita = mqe **1.253,00 ca.**,

suddivisa nelle seguenti principali destinazioni d'uso:

Uffici/servizi: € / mqe **680,00** x mqe 380,00 ca. = € **258.400,00 ca.** (euro duecentocinquantottomilaquattrocento/00)

Magazzino: € / mqe **450,00** x mqe 385,00 ca. = € **173.250,00 ca.** (euro centosettantatremiladuecentocinquanta/00)

Officina: € / mqe **500,00** x mqe 488,00 ca. = € **244.000,00 ca.** (euro duecentoquarantaquattromila/00)

Il più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in complessivi € **637.867,50** diconsi Euro seicentotrentasettemilaottocentosessantasette/50.

Si deduce dal valore di libero mercato l'importo previsto di una percentuale stimata del 5% ca. come valore di anticipazione e la somma per le pratiche di sanatoria e di accatastamento, pari a € **37.782,50 ca.**:

€ 675.650,00 - € (37.782,50 + 4.000,00) = € **637.867,50 ca.** (seicentotrentasettemilaottocentosessantasette/50).

LOTTO NR. 03 di 03 - mapp. 207, subb. 22, 24

- N.C.E.U., sez. NCT, fg. 13, mapp. 207, sub. **22**, P.T., cat. F/1, area urbana, mq 1.636,00;
- N.C.E.U., sez. NCT, fg. 13, mapp. 207, sub. **24**, P.T., cat. F/1, area urbana, mq 5.796,00;

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **148.640,00 ca.**, diconsi Euro centoquarantottomilaseicentoquaranta/00 come segue:



Sup. lorda vendibile di pavimento (Slvp) complessiva delle aree staggite = mqe **7.432,00** ca.

€ / mqe **20,00** x mqe 7.432,00 ca. = € **148.640,00** ca. (euro centoquarantottomilaseicentoquaranta/00)

Il più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **141.208,00** diconsi Euro centoquarantunomiladuecentootto/00.

Si deduce dal valore di libero mercato l'importo previsto di una percentuale stimata del 5% ca. come valore di anticipazione pari a € **7.432,00** ca.:

€ 148.640,00 - € 7.432,00 ca. = € **141.208,00 ca.** (euro centoquarantunomiladuecentootto/00).

Note

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 (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

10. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

Dott. Arch. Lidia Pintus

Iscritto all'Ordine/Albo:

Architetti Brescia

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: 02/03/2022

11. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. N.C.E.U., cens. Ospitaletto (BS), sez. NCT, fg 13: estratto mappa del 28.11.2019
2. Visura per soggetto, pagg. 1, 2 [...omissis], 13: fra gli altri, mapp. 207
3. N.C.E.U., cens. Ospitaletto (BS), sez. NCT, fg 13, mapp. 207 sub. 13: planimetria catastale
4. N.C.E.U., cens. Ospitaletto (BS), sez. NCT, fg 13, mapp. 207 sub. 13: visura storica per immobile
5. N.C.E.U., cens. Ospitaletto (BS), sez. NCT, fg 13, mapp. 207 sub. 26: planimetria catastale
6. N.C.E.U., cens. Ospitaletto (BS), sez. NCT, fg 13, mapp. 207 sub. 26: visura storica per immobile
7. N.C.E.U., cens. Ospitaletto (BS), sez. NCT, fg 13, mapp. 207: elenco subalterni assegnati
8. N.C.E.U., cens. Ospitaletto (BS), sez. NCT, fg 13, mapp. 207: elaborato planimetrico, P.T.
9. N.C.E.U., cens. Ospitaletto (BS), sez. NCT, fg 13, mapp. 207: elaborato planimetrico, P.S1-1-2
10. Rilievo fotografico lotto 1 (mapp. 207 sub. 13)
11. Rilievo fotografico lotto 2 (mapp. 207 sub. 26)
12. Rilievo fotografico aree urbane (mapp. 207 subb. 22, 24)
13. Concessione edilizia 16 del 19.09.1986
14. Concessione edilizia n. 16/2 del 31.03.1989, variante alla C.E. 16/1986
15. Agibilità n. 4335/2 del 06.12.1989



16. Concessione Edilizia n. 5817 del 19.05.1995
17. DIA prot. n. 18359 del 10.11.2002
18. Agibilità n. 1255 del 20.12.2005
19. C.D.U.
20. Estratto P.G.T. vigente: Azzonamento, Legenda
21. Estratto N.T.A. P.G.T., art. 5
22. Estratto Piano dei Servizi, Legenda
23. Estratto tavola dei Vincoli, Legenda
24. Ispezioni Conservatoria RR.II.: aggiornamento delle formalità 2019
25. Ispezioni Conservatoria RR.II.: aggiornamento delle formalità 2021
26. Contratto di locazione OMISSIS
27. Contratto di locazione OMISSIS
28. Contratto di locazione OMISSIS

