

COPIA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 205 / 2021

Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa BRUNO SIMONETTA

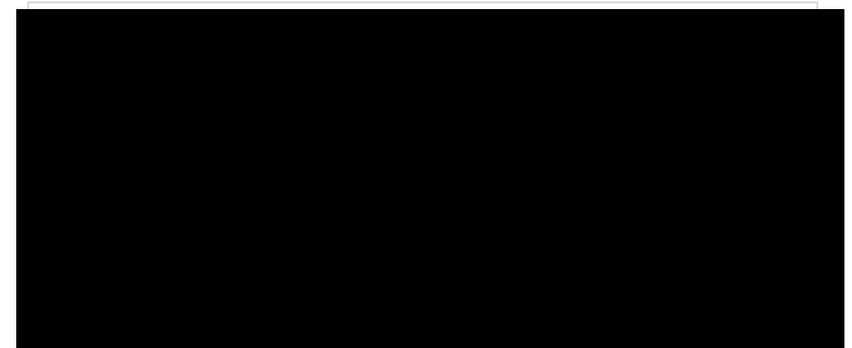
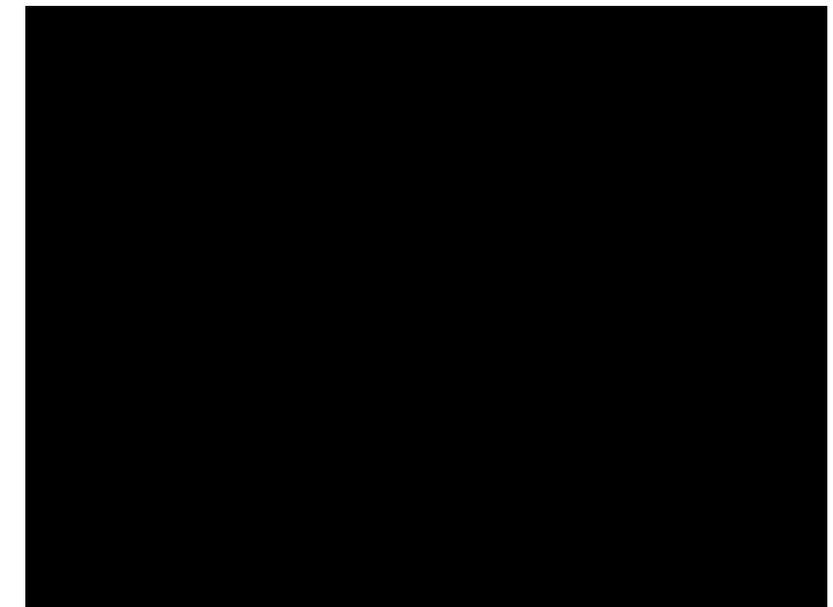
ANAGRAFICA

Creditore precedente:

Rappresentato dall'Avvocato:

Creditore Intervenuto:

Creditore Intervenuto:



Debitore Esecutato:

OMISSIS
 C.f. e P.IVA **OMISSIS**
 proprietario per la quota di 1/1 (intera)
 con sede in **OMISSIS**
OMISSIS
 in persona del proprio A.U. legale rappresentante
OMISSIS
 PEC **OMISSIS**

Custode Giudiziario incaricato:

Dott.ssa Claudia FRACASSI
 Dottore Commercialista
 con Studio in via Pusterla, 5 - 25128 Brescia (BS)
 E-mail: fracassi@ggsassociati.it
 PEC: claudia.fracassi@odcecbrescia.it

Esperto incaricato:

Arch. Claudia MISTRETTA
 C.f. MST CLD 70P63 B157L
 via Conciliazione, 36 - 25080 Mazzano (BS)
 Cell + 39 339 6998968
 E-mail arch.claudia.mistretta@gmail.com
 PEC claudia.mistretta@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n°1710
 Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di BS n°462/02

Timbro e firma _____

DATE

Nomina dell'esperto:	11/06/2021
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	21/06/2021
Data della consegna del rapporto di valutazione:	20/10/2021
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	18/02/2022

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI > n° 7 LOTTI INDIPENDENTI ubicati nello stesso Condominio**LOTTO 1: UFFICIO / STUDIO PRIVATO**

Descrizione sintetica: Sito nell'edificio denominato "Condominio T.Z." composto da un totale di settanta unità immobiliari suddivise tra attività commerciali (un supermercato al piano terra), quattro uffici e diciassette abitazioni di tipo economico (ubicate ai piani primo e secondo), quarantasei autorimesse e due posti auto (piano interrato).
Sviluppato al primo piano si compone di sei vani, un bagno con antibagno entrambi finestrati, un corridoio, due ripostigli e una terrazza esclusiva.
È inoltre dotato di scala interna di collegamento con l'ufficio posto al secondo piano, individuato dal LOTTO 2.

Ubicazione: Comune di BRESCIA (BS), via Masaccio n°18, piano 1
 Identificativo catastale: catasto fabbricati > N.C.T. fg.185 Part.107 sub.3 (cat. A/10)
 Quota di proprietà: per 1/1 > INTERA
 Diritto di proprietà: **OMISSIS**
 Divisibilità dell'immobile: NO

LOTTO 1:

Più probabile VALORE in LIBERO MERCATO: € 343.000,00 diconsi euro trecentoquarantatremila/00
 Più probabile VALORE di VENDITA FORZATA^(*): € 291.000,00 diconsi euro duecentonovantunomila/00

LOTTO 2: UFFICIO / STUDIO PRIVATO

Descrizione sintetica: Sito nel "Condominio T.Z." precedentemente descritto. Sviluppato al secondo piano si compone di sette vani, un bagno cieco, un corridoio, un ripostiglio, una terrazza esclusiva più una cantina al piano interrato. È inoltre dotato di scala interna di collegamento con l'ufficio posto al primo piano, individuato dal LOTTO 1.

Ubicazione: Comune di BRESCIA (BS), via Masaccio n°18, piano S1 - 2
 Identificativo catastale: catasto fabbricati > N.C.T. fg.185 Part.107 sub.5 (cat. A/10)
 Quota di proprietà: per 1/1 > INTERA
 Diritto di proprietà: **OMISSIS**
 Divisibilità dell'immobile: NO

LOTTO 2:

Più probabile VALORE in LIBERO MERCATO: € 268.000,00 diconsi euro duecentosessantottomila/00
 Più probabile VALORE di VENDITA FORZATA^(*): € 228.000,00 diconsi euro duecentoventottomila/00

LOTTO 3: UFFICIO / STUDIO PRIVATO

Descrizione sintetica: Sito nel "Condominio T.Z." precedentemente descritto. Sviluppato al secondo piano si compone di tre vani, un bagno cieco con antibagno, un corridoio, un ripostiglio, un balcone esclusivo e una cantina al piano interrato.
È inoltre comunicante con i 2 uffici adiacenti, individuati dai LOTTO 2 e LOTTO 4.

Ubicazione: Comune di BRESCIA (BS), via Masaccio n°18, piano S1 - 2
 Identificativo catastale: catasto fabbricati > N.C.T. fg.185 Part.107 sub.6 (cat. A/10)
 Quota di proprietà: per 1/1 > INTERA
 Diritto di proprietà: **OMISSIS**
 Divisibilità dell'immobile: NO

LOTTO 3:

Più probabile VALORE in LIBERO MERCATO: € 96.000,00 diconsi euro novantaseimila/00
 Più probabile VALORE di VENDITA FORZATA^(*): € 82.000,00 diconsi euro ottantaduemila/00

LOTTO 4: UFFICIO / STUDIO PRIVATO

Descrizione sintetica: Sito nel "Condominio T.Z." precedentemente descritto. Sviluppato al secondo piano si compone di cinque vani, un bagno finestrato con antibagno, un disbrigo, un balcone ed una terrazza esclusivi, più una cantina al piano interrato. È inoltre comunicante con l'ufficio adiacente, individuato dal LOTTO 3.

Ubicazione: Comune di BRESCIA (BS), via Masaccio n°18, piano S1 - 2
 Identificativo catastale: catasto fabbricati > N.C.T. fg.185 Part.107 sub.22 (cat. A/10)
 Quota di proprietà: per 1/1 > INTERA
 Diritto di proprietà: **OMISSIS**
 Divisibilità dell'immobile: NO

LOTTO 4:

Più probabile VALORE in LIBERO MERCATO: € 194.000,00 diconsi euro centonovantaquattromila/00
 Più probabile VALORE di VENDITA FORZATA^(*): € 165.000,00 diconsi euro centosessantacinquemila/00

LOTTO 5: AUTORIMESSA posta al piano interrato del "Condominio T.Z."

Ubicazione: Comune di BRESCIA (BS), via Masaccio n°16, piano S1
 Identificativo catastale: catasto fabbricati > N.C.T. fg.185 Part.107 sub.64 (cat. C/6)
 Quota di proprietà: per 1/1 > INTERA
 Diritto di proprietà: **OMISSIS**
 Divisibilità dell'immobile: NO

LOTTO 5:

Più probabile VALORE in LIBERO MERCATO: € 19.500,00 diconsi euro diciannovemilacinquecento/00
 Più probabile VALORE di VENDITA FORZATA^(*): € 16.500,00 diconsi euro sedicimilacinquecento/00

LOTTO 6: AUTORIMESSA posta al piano interrato del "Condominio T.Z."

Ubicazione: Comune di BRESCIA (BS), via Masaccio n°16, piano S1
 Identificativo catastale: catasto fabbricati > N.C.T. fg.185 Part.107 sub.65 (cat. C/6)
 Quota di proprietà: per 1/1 > INTERA
 Diritto di proprietà: **OMISSIS**
 Divisibilità dell'immobile: NO

LOTTO 6:

Più probabile VALORE in LIBERO MERCATO: € 21.500,00 diconsi euro ventunomilacinquecento/00
 Più probabile VALORE di VENDITA FORZATA^(*): € 18.200,00 diconsi euro diciottomiladuecento/00

LOTTO 7: AUTORIMESSA (CANTINA) posta al piano interrato del "Condominio T.Z."

Ubicazione: Comune di BRESCIA (BS), via Masaccio n°16, piano S1
 Identificativo catastale: catasto fabbricati > N.C.T. fg.185 Part.107 sub.66 (cat. C/6)
 Quota di proprietà: per 1/1 > INTERA
 Diritto di proprietà: **OMISSIS**
 Divisibilità dell'immobile: NO

LOTTO 7:

Più probabile VALORE in LIBERO MERCATO: € 18.000,00 diconsi euro diciottomila/00
 Più probabile VALORE di VENDITA FORZATA^(*): € 15.300,00 diconsi euro quindicimilatrecento/00

(*) Più probabile VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA (VALORE BASE D'ASTA)

"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". La vendita forzata implica un prezzo derivante da una vendita avvenuta in circostanze straordinarie. Generalmente riflette un periodo di commercializzazione inadeguato, durante il quale il bene non è stato esposto nel mercato a sufficienza; a volte riflette la condizione di un venditore non intenzionato alla vendita e/o una vendita imposta o estorta. Il valore di vendita forzata è atteso essere minore del prezzo di mercato, ma non può essere calcolato con una semplice decurtazione percentuale del valore di mercato. Il valore di vendita forzata deve fare riferimento a specifiche assunzioni, tenuto di conto che non è realistico che il perito determini il valore senza conoscere la ragione delle limitazioni esistenti. Le assunzioni nella stima del valore di vendita forzata possono riguardare l'applicazione di un criterio convenzionale basato sulla simulazione del processo di formazione del prezzo riferito alle caratteristiche immobiliari (linee guida ABI A. 1.5).

Il C.T.U. sottolinea che attualmente i **LOTTI da 1 a 4** sono rispettivamente sia sede della Società Esecutata (**LOTTI 1 e 2**) che della **OMISSIS** (**LOTTI 3 e 4**), in virtù di regolare contratto di locazione come verrà analizzato successivamente. Pertanto, nonostante ad oggi i quattro uffici risultino tra loro comunicanti per specifiche necessità derivanti dall'attività lavorativa svolta oltre che per accordi tra le parti, sono di fatto quattro unità immobiliari autonome, dotate ognuna di accessi individuali dalle parti comuni, ovvero catastalmente indipendenti e per tali verranno analizzate e valutate. Analogamente si specifica che i **LOTTI da 5 a 7**, essendo tre autorimesse non oggetto di vincolo pertinenziale (non sono pertinenze della residenza), sono immobili indipendenti e pertanto vendibili singolarmente.

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità degli immobili (LOTTI da 1 a 7):

La proprietà in esame si trova nel Comune di Brescia, a Est del centro storico nella porzione del quartiere San Polo recentemente definita Cimabue, ovvero quella confinante con il quartiere Porta Venezia e con Sant'Eufemia posti a Nord della linea ferroviaria Milano-Venezia.

Le sette unità immobiliari oggetto di valutazione fanno parte di un ampio fabbricato ad uso residenziale, direzionale e commerciale denominato **"CONDOMINIO T.Z."**, realizzato a metà degli anni '90 in attuazione della Convenzione Urbanistica del 05/04/1994 n°50399/14562 Notaio Dr. Conti su un lotto di 6.785 mq. compreso nel Piano di Zona per l'edilizia economico popolare, denominato "A/10 San Polo".

Il fabbricato è costituito da settanta unità immobiliari così suddivise (**Allegato 10**): quattro uffici e studi privati, diciassette abitazioni di tipo economico, quarantasei autorimesse e due posti auto, con accessi pedonali da via Masaccio n°14 e n°18 e carraio dal n°16, più un supermercato al piano terra con ingresso dal civico n°20 e relativo parcheggio esclusivo.

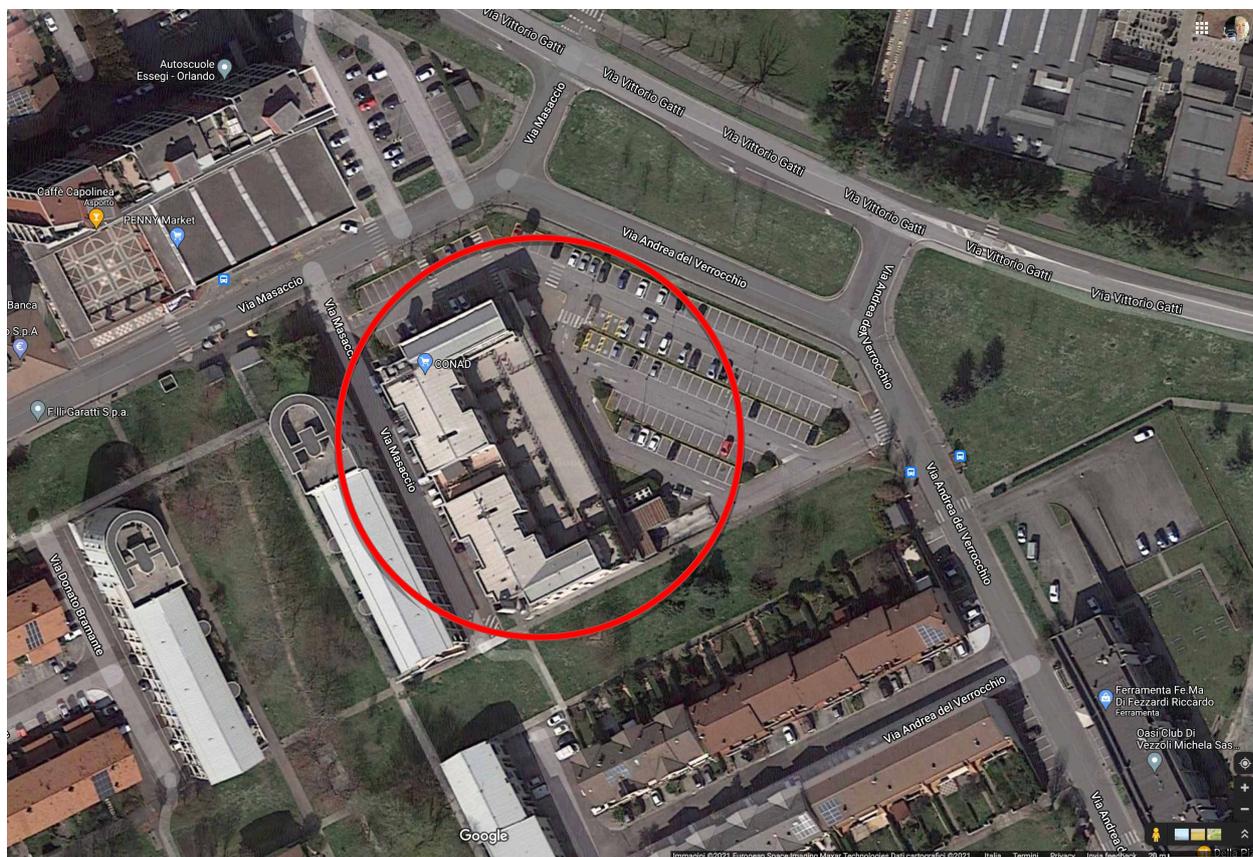
La zona è ben servita poiché nelle vicinanze vi sono esercizi commerciali di quartiere, ufficio postale, chiesa, campi sportivi, aree verdi attrezzate, farmacia, banca, fermate del trasporto pubblico urbano e parcheggi, tutti facilmente raggiungibili a piedi.

Si sottolinea che nel contesto in cui si colloca le urbanizzazioni sono complete.

MAPPA GEOGRAFICA: Comune di BRESCIA (BS) - fonte "Google Maps 2021"



MAPPA GEOGRAFICA: Foto aerea di BRESCIA (BS), San Polo, via Masaccio - fonte "Google Maps 2021"



AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

LOTTO 1:	Conformità edilizia		<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	
	Conformità catastale		<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	
	Conformità titolarità		<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	
LOTTO 2:	Conformità edilizia	(porta vs LOTTO 3)	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	(non autorizzata)
	Conformità catastale	(porta vs LOTTO 3)	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	(non dichiarata)
	Conformità titolarità		<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	
LOTTO 3:	Conformità edilizia	(tramezze in cartongesso, porte vs L2 e L4)	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	(non autorizzate)
	Conformità catastale	(tramezze in cartongesso, porte vs L2 e L4)	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	(non dichiarate)
	Conformità titolarità		<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	
LOTTO 4:	Conformità edilizia	(minime variazioni interne, porta vs L3)	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	(non autorizzate)
	Conformità catastale	(minime variazioni interne, porta vs L3)	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	(non dichiarate)
	Conformità titolarità		<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	
LOTTO 5:	Conformità edilizia		<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	
	Conformità catastale		<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	
	Conformità titolarità		<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	
LOTTO 6:	Conformità edilizia		<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	
	Conformità catastale		<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	
	Conformità titolarità		<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	
LOTTO 7:	Conformità edilizia		<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	
	Conformità catastale	(tramezza+porta REI anziché basculante)	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	(non dichiarata)
	Conformità titolarità		<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	

FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

LOTTO 1:	Immobile utilizzato dalla Società Esecutata	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	(vedi pagina 29)
	Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	(vedi pagina 31)
	Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	(vedi pagina 27)
	Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	
LOTTO 2:	Immobile utilizzato dalla Società Esecutata	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	(vedi pagina 29)
	Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	(vedi pagina 31)
	Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	(vedi pagina 27)
	Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	
LOTTO 3:	Immobile occupato con contratto di locazione	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	(vedi pagina 29)
	Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	(vedi pagina 31)
	Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	(vedi pagina 27)
	Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	
LOTTO 4:	Immobile occupato con contratto di locazione	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	(vedi pagina 29)
	Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	(vedi pagina 31)
	Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	(vedi pagina 27)
	Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	
LOTTO 5:	Immobile utilizzato dalla Società Esecutata	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	(vedi pagina 29)
	Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	(vedi pagina 31)
	Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	(vedi pagina 27)
	Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	

LOTTO 6:	Immobile utilizzato dalla Società Esecutata	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	(vedi pagina 29)
	Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	(vedi pagina 31)
	Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	(vedi pagina 27)
	Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	
LOTTO 7:	Immobile utilizzato dalla Società Esecutata	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	(vedi pagina 29)
	Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	(vedi pagina 31)
	Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	(vedi pagina 27)
	Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	

LIMITAZIONI (per tutti i LOTTI)

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	(vedi pagina 33)
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	(vedi pagina 33)

RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI (per tutti i LOTTI)

Trascrizioni a FAVORE	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	(vedi pagina 26)
Iscrizioni CONTRO	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	(vedi pagina 28)

INDICE

1.	INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI (per tutti i LOTTI)	9
2.	DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE (per tutti i LOTTI)....	13
3.	AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE (per tutti i LOTTI).....	22
3.1	LEGITTIMITA' EDILIZIA - URBANISTICA (per tutti i LOTTI)	22
3.2	RISPONDENZA CATASTALE (per tutti i LOTTI)	24
3.3	VERIFICA DELLA TITOLARITA' (per tutti i LOTTI).....	26
4.	FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE (per tutti i LOTTI).....	30
5.	FORMALITA', VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE (per tutti i LOTTI).....	30
6.	FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI (per tutti i LOTTI)	31
7.	ANALISI ESTIMATIVA (per tutti i LOTTI)	32
8.	RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA (per tutti i LOTTI)	33
9.	DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA	39
10.	ELENCO ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE	40
11.	BIBLIOGRAFIA	41

1. INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI (per tutti i LOTTI)

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione > Provincia di BRESCIA > Comune di BRESCIA > via Masaccio n°16 e 18

Il Comune di BRESCIA si colloca nell'alta Pianura Padana ai piedi del monte Maddalena e del Colle Cidneo. Si estende su una superficie di 90,34 kmq per 194.744 abitanti (dato ISTAT 30/03/2021). Posto in zona a sismicità media (Zona 2), confina con i Comuni di Borgosatollo, Botticino, Bovezzo, Castel Mella, Castenedolo, Cellatica, Collebeato, Concesio, Flero, Gussago, Nave, Rezzato, Roncadelle, San Zeno Naviglio.

- Zona** Urbana Centrale Semicentrale Periferica
 Extra urbana Agricola Industriale Artigianale Residenziale
- Destinazione urbanistica degli immobili Residenziale Direzionale
 Commerciale Industriale
 Turistico – ricettiva Artigianale
 Terziaria Sportiva
 Agricola
- Tipologia immobiliare Terreno Fabbricato > stato di conservazione:
 nuovo ristrutturato
 seminuovo usato rudere
 > l'immobile è:
 indipendente in condominio
- Tipologia edilizia dei fabbricati fabbricato storico fabbricato singolo
 fabbricato in linea fabbricato rurale
 fabbricato a schiera fabbricato bifamigliare
 fabbricato tipico fabbricato a corte
- Tipologia edilizia delle unità immobiliari in esame appartamento appartamento (attico)
 appartamento (loft) villa
 villino villetta a schiera
 ufficio e studio privato
 autorimessa posto auto coperto
 posto auto coperto posto auto scoperto
 cantina altro
- Caratteristiche generali dell'immobile: descrizione sintetica valida per tutti i LOTTI
 Tipologia costruttiva (*): struttura portante a telaio prefabbricato ed in opera, in C.A. e C.A.P. secondo lo schema seguente
 piano interrato: murature controterra in C.A.; pilastri, travi, solai e vani scale in elementi prefabbricati in C.A. e C.A.P.
 piano terra: pilastri, travi e solai in elementi prefabbricati in C.A. e C.A.P., tamponamenti in muratura

- Altezza interpiano netta:
 - piani primo e secondo: pilastri, travi e scale esterne in C.A. tradizionale, solai in laterocemento, tamponamenti in muratura
 - LOTTO 1: piano primo H 270 cm + zone controsoffittate
 - LOTTO 2: piano secondo H 290 cm + zone controsoffittate
 - LOTTI 3 e 4: piano secondo H 270 cm
 - LOTTI 5+6+7: piano interrato H min. 285 cm (autorimesse)
- Copertura (*):
 - tetto a doppia falda con struttura in murici e tavelloni, dotato di cornicione perimetrale in blocchi tipo "LecaBlocco FacciaVista" privo di gronda perimetrale esterna
 - manto di copertura in pannelli di lamiera grecata coibentata
 - lattoneria in lamiera preverniciata color grigio chiaro + testa di moro (solo lato Nord/Est verso il parcheggio del supermercato)
- Murature perimetrali (*):
 - tamponamenti esterni in blocchi tipo "LecaBlocco FacciaVista" al p. terra e in blocchi di laterizio intonacato per i restanti 2 piani
- Coibentazioni/Isolamenti (*):
 - pannelli isolanti in lana di vetro, tipo "Isover" interposti nelle murature perimetrali e nelle strutture di copertura
- Ingressi alle unità:
 - LOTTO 1: vetrina di ingresso in alluminio con doppi vetri e serratura non blindata, dal ballatoio comune esterno al 1° piano
 - LOTTO 2: portoncino di ingresso in alluminio con anta liscia e serratura non blindata, dal ballatoio comune esterno al 2° piano
 - LOTTO 3: vetrina di ingresso in alluminio con doppi vetri e serratura non blindata, dal ballatoio comune interno al 2° piano
 - LOTTO 4: portoncino di ingresso con anta liscia tipo Tanganika sia interna che esterna, blindatura standard e spioncino, dal ballatoio comune interno al 2° piano
- Infissi esterni:
 - LOTTI 1 e 2: ampie campiture finestrate a facciata continua con vetro strutturale senza battute esterne, con telaio in alluminio di colore nero e vetro-camera a specchio, composte da moduli quadrati di cui alcuni apribili con anta a ribalta. In aggiunta, sui lati Sud e Ovest, vi sono delle finestre ad un battente in alluminio di colore nero e vetro-camera
 - LOTTI 3 e 4: portefinestre e finestre con apertura a battente in abete tinto, vetro-camera, veneziane interne, maniglie in alluminio anodizzato, tapparelle oscuranti esterne in PVC di colore grigio
 - LOTTI 5, 6 e 7: finestre a nastro in ferro con vetro stampato retinato, apribili a vasistas con cricchetto su cavedio interrato
- Infissi interni:
 - LOTTI 1 e 2: porte a battente, ante lisce e cieche in tamburato laminato di color azzurro con maniglie in PVC nero
 - LOTTI 3 e 4: porte sia battenti che scorrevoli, ante lisce e cieche in tamburato di noce Tanganika con maniglie in ottone cromato
 - LOTTO 5: basculante in lamiera zincata e apertura manuale
 - LOTTO 6: basculante in lamiera zincata e apertura manuale più porta pedonale apribile verso l'esterno
 - LOTTO 7: porta pedonale REI
- Pavimenti e rivestim. interni:
 - LOTTO 1: pavimentazione in piastrelle in grés 33x33 cm tinta unita azzurro lucido, posato in diagonale tranne che nell'ufficio di testa dove è posato diritto, battiscopa in legno. Pavimento di

- antibagno e bagno in ceramica monocottura 20x20 cm grigio chiaro posa dritta, rivestimento fino a H 200 cm costituito dalle stesse piastrelle con l'aggiunta di un sottile listello grigio scuro
- LOTTO 2: piastrelle in grés 33x33 cm tinta unita beige lucido, posato in diagonale tranne che nei 3 uffici dove è stato utilizzato parquet in rovere a posa diagonale, battiscopa in legno. Pavimento del bagno in ceramica monocottura 20x20 cm grigio chiaro posa dritta, rivestimento fino a H 100 cm costituito dalle stesse piastrelle con l'aggiunta di un sottile listello bordeaux di finitura
 - LOTTI 1 e 2: scala interna di collegamento realizzata con pedata in marmo Botticino martellinato e parapetto in ferro
 - LOTTO 3: piastrelle in grés 30x30 cm grigio lucido posato in diritto, battiscopa in legno. Pavimento di antibagno e bagno in ceramica monocottura 20x20 cm bianco posa dritta, rivestimento fino a H 200 cm costituito dalle stesse piastrelle
 - LOTTO 4: parquet in rovere con fascia perimetrale e bindello più tappeto centrale diagonale, battiscopa in legno. Pavimento del bagno in ceramica monocottura 20x20 cm bianco posa dritta, rivestimento fino a H 200 cm costituito dalle stesse piastrelle
 - per tutti i LOTTI: banchine di portefinestre e davanzali in marmo Botticino spessore 3 cm
- Pavimenti e finiture esterne:
- LOTTO 1: terrazza esclusiva pavimentata in quadrotti di cemento con finitura a graniglia 40x40 cm posato diritto
 - LOTTO 2: terrazza esclusiva pavimentata in grés antigelivo grigio 33x33 cm posato diritto senza battiscopa, parapetto in muratura in blocchi tipo "LecaBlocco FacciaVista" sul lato esterno e intonacata sul lato interno
 - LOTTO 3: piccolo balcone esclusivo pavimentato in grés antigelivo grigio 33x33 cm posato diritto senza battiscopa, parapetto in muratura in blocchi tipo "LecaBlocco FacciaVista" sul lato esterno e intonacata sul lato interno
 - LOTTO 4: terrazza esclusiva pavimentata in grés antigelivo rosa con finitura ruvida 33x33 cm posato diritto e battiscopa coordinato, parapetto in muratura in blocchi tipo "LecaBlocco FacciaVista" sul lato esterno e intonacata sul lato interno. Balcone esclusivo con parapetto in ferro, pavimento in grés antigelivo semilucido 33x33 cm posato diritto di colore grigio con battiscopa coordinato
 - scala comune esterna realizzata con alzata, pedata e cosciale in pietra di Sarnico, mentre il pavimento dei ballatoi esterni è in grés antigelivo semilucido 33x33 cm posato diritto di vari colori al primo piano e beige al secondo, senza battiscopa
- Impianto riscaldamento (*): Impianto Termico alimentato da teleriscaldamento
- LOTTI 1 e 2: sistema di emissione mediante canalizzazione ad aria regolabile con termostati ubicati in ogni vano
 - LOTTI 3 e 4: sistema di emissione mediante radiatori in ghisa tipo "Ideal Klima" con valvole termostatiche "Danfoss", in ogni vano
- Impianto sanitario / gas / elettrico (*): Certificato di Agibilità 12/03/1996 (Allegato 23)
- Impianto di climatizzazione: LOTTI 1 e 2: centralizzato con ventilconvettori "AERMEC"

- LOTTE 3 e 4: "LG" + "Baxi" + "Daikin" multisplit
 impianto di allarme
- Altri impianti:
- Allaccio fognatura (*): allaccio al collettore comunale esistente 05/04/1994
- Fonti rinnovabili: nessun impianto
- Finiture esterne: pareti intonacate al civile e tinteggiate di color rosa
- Finiture interne: prevalentemente intonaco al civile e solo in alcune pareti a gesso, tinteggiato con idropittura lavabile bianca o in tinte chiare
- n° totale di piani fuori terra: tre (LOTTO 1 p.1°, LOTTI 2+3+4 p.2°, LOTTI 5+6+7 p. interrato)
- Altro: nulla da evidenziare

(*) = dati tecnici desunti dalle pratiche edilizie del 1992/1995 (Allegati da 21 a 23) e verificati in loco

- Caratteri domanda e offerta**
- Lato acquirente
- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente
- Lato venditore
- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente
- Dimensione**
- | | | | |
|---------|--|---|--|
| LOTTO 1 | <input type="checkbox"/> Piccola (<50mq.) | <input type="checkbox"/> Media (50/100mq.) | <input checked="" type="checkbox"/> Grande (>100mq.) |
| LOTTO 2 | <input type="checkbox"/> Piccola (<50mq.) | <input type="checkbox"/> Media (50/100mq.) | <input checked="" type="checkbox"/> Grande (>100mq.) |
| LOTTO 3 | <input type="checkbox"/> Piccola (<50mq.) | <input checked="" type="checkbox"/> Media (50/100mq.) | <input type="checkbox"/> Grande (>100mq.) |
| LOTTO 4 | <input type="checkbox"/> Piccola (<50mq.) | <input type="checkbox"/> Media (50/100mq.) | <input checked="" type="checkbox"/> Grande (>100mq.) |
| LOTTO 5 | <input checked="" type="checkbox"/> Piccola (<50mq.) | <input type="checkbox"/> Media (50/100mq.) | <input type="checkbox"/> Grande (>100mq.) |
| LOTTO 6 | <input checked="" type="checkbox"/> Piccola (<50mq.) | <input type="checkbox"/> Media (50/100mq.) | <input type="checkbox"/> Grande (>100mq.) |
| LOTTO 7 | <input checked="" type="checkbox"/> Piccola (<50mq.) | <input type="checkbox"/> Media (50/100mq.) | <input type="checkbox"/> Grande (>100mq.) |
- Forma di mercato**
- Concorrenza monopolistica (mercato dell'usato)
- Concorrenza monopolistica ristretta
- Oligopolio
- Monopolio
- Monopolio bilaterale
- Filtering**
- Assente
- Up
- Down
- Fase del mercato immobiliare**
- Recupero
- Espansione
- Contrazione
- Recessione
- Altro**
- nulla da segnalare

2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE (per tutti i LOTTI)

DATO IMMOBILIARE > Identificazione catastale (Allegati da 1 a 18)

- Comune Censuario BRESCIA (codice B157)
- Tipologia Catasto Terreni Fabbricati
- > Sezione Urbana N.C.T. > estratto mappa (Fig. 185 part. 107)
- > Sezione Urbana N.C.T. > scheda catastale (indicate di seguito)

LOTTO 1 (Allegato 3)

sez. urb.	foglio	particella	sub	zona	categ.	classe	consist.	sup. cat.	rendita
NCT	185	107	3	3	A/10	3	8 vani	Tot. 207 mq	€. 1.900,56

LOTTO 2 (Allegato 4)

sez. urb.	foglio	particella	sub	zona	categ.	classe	consist.	sup. cat.	rendita
NCT	185	107	5	3	A/10	3	8 vani	Tot. 163 mq	€. 1.900,56

LOTTO 3, visura aggiorn. il 05/10/2021 in seguito alla mia richiesta di "rasterizzazione planimetria" (Allegati 5 e 15)

sez. urb.	foglio	particella	sub	zona	categ.	classe	consist.	sup. cat.	rendita
NCT	185	107	6	3	A/10	3	3 vani	Tot. 66 mq	€. 712,71

LOTTO 4 (Allegato 6)

sez. urb.	foglio	particella	sub	zona	categ.	classe	consist.	sup. cat.	rendita
NCT	185	107	22	3	A/10	3	7 vani	Tot. 119 mq	€. 1.662,99

LOTTO 5, visura aggiorn. il 05/10/2021 in seguito alla mia richiesta di "rasterizzazione planimetria" (Allegati 7 e 15)

sez. urb.	foglio	particella	sub	zona	categ.	classe	consist.	sup. cat.	rendita
NCT	185	107	64	3	C/6	8	23 mq	Tot. 24 mq	€. 67,71

LOTTO 6, visura aggiorn. il 05/10/2021 in seguito alla mia richiesta di "rasterizzazione planimetria" (Allegati 8 e 15)

sez. urb.	foglio	particella	sub	zona	categ.	classe	consist.	sup. cat.	rendita
NCT	185	107	65	3	C/6	8	23 mq	Tot. 26 mq	€. 67,71

LOTTO 7, visura aggiorn. il 05/10/2021 in seguito alla mia richiesta di "rasterizzazione planimetria" (Allegati 9 e 15)

sez. urb.	foglio	particella	sub	zona	categ.	classe	consist.	sup. cat.	rendita
NCT	185	107	66	3	C/6	8	23 mq	Tot. 26 mq	€. 67,71

Cat. A/10 = "Uffici e studi privati"

Cat. C/6 = "Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse"

N.B. tutte le unità hanno diritto al bene comune B.C.N.C. di cui NCT Fg. 185 part. 107 sub. 1 (Allegato 2)

CONFINI CATASTALI DEGLI IMMOBILI STAGGITI (per tutti i LOTTI)

Confini riferiti all'Elaborato Planimetrico del 01/12/2020 N.C.T. Fg. 185 part. 107 (Allegato 10)

- **LOTTO 1: Confini catastali Ufficio** di cui N.C.T. Fg. 185 part. 107 sub. 3 piano primo
 - Nord+Est > affaccio esterno sul sub.73 (corte esclusiva) di proprietà di altra Ditta
 - Sud > affaccio esterno sul sub.1 (terrazza comune) e con sub.72 di proprietà di altra Ditta
 - Ovest > affaccio esterno sul sub.1 (ballatoio scala comune)
- **LOTTO 2: Confini catastali Ufficio** di cui N.C.T. Fg. 185 part. 107 sub. 5 piano secondo
 - Nord+Est > affaccio esterno sul sub.73 (corte esclusiva) di proprietà di altra Ditta
 - Sud > affaccio esterno sul sub.72 di proprietà di altra Ditta e con sub.6 di proprietà stessa Ditta
 - Ovest > affaccio esterno sul sub.1 (ballatoio scala comune)
 - Cantina pertinenziale sub. 5** piano interrato
 - Nord > confina con sub.1 (tunnel comune) e sub.73 di proprietà altra Ditta
 - Est > confina con sub.73 di proprietà di altra Ditta
 - Sud > confina con sub.1 (corridoio comune)
 - Ovest > confina con sub.6 di proprietà stessa Ditta
- **LOTTO 3: Confini catastali Ufficio** di cui N.C.T. Fg. 185 part. 107 sub. 6 piano secondo
 - Nord > confina con sub.5 di proprietà stessa Ditta e sub.1 (corridoio comune)
 - Est > affaccio esterno sul sub.72 (corte esclusiva) di proprietà di altra Ditta
 - Sud > confina con sub.22 di proprietà stessa Ditta
 - Ovest > confina con sub.1 (corridoio comune)
 - Cantina pertinenziale sub. 6** piano interrato
 - Nord > confina con sub.1 (tunnel comune) e sub.5 di proprietà stessa Ditta
 - Est > confina con sub.5 di proprietà stessa Ditta
 - Sud > confina con sub.1 (corridoio comune)
 - Ovest > confina con sub.14 di proprietà altra Ditta
- **LOTTO 4: Confini catastali Ufficio** di cui N.C.T. Fg. 185 part. 107 sub. 22 piano secondo
 - Nord > confina con sub.6 di proprietà stessa Ditta
 - Est > affaccio esterno sul sub.10, 11, 12 (corte esclusiva) di proprietà di altra Ditta
 - Sud > affaccio esterno sul sub.18, 19, 21 (corte esclusiva) di proprietà di altra Ditta
 - Ovest > confina con sub.21 di proprietà di altra Ditta e sub.1 (corridoio comune)
 - Cantina pertinenziale sub. 22** piano interrato
 - Nord > confina con sub.1 (corridoio comune) e sub.73 di proprietà altra Ditta
 - Est > confina con sub.73 di proprietà di altra Ditta
 - Sud > confina con muro perimetrale controterra
 - Ovest > confina con sub.12 di proprietà altra Ditta
- **LOTTO 5: Confini catastali Autorimessa** di cui N.C.T. Fg. 185 part. 107 sub. 64 piano interrato
 - Nord > confina con sub.65 di proprietà stessa Ditta
 - Est > affaccio interno sul sub.1 (tunnel comune)
 - Sud > confina con sub.63 di proprietà stessa Ditta
 - Ovest > confina con muro perimetrale e cavedio controterra
- **LOTTO 5: Confini catastali Autorimessa** di cui N.C.T. Fg. 185 part. 107 sub. 65 piano interrato
 - Nord > confina con sub.66 di proprietà stessa Ditta
 - Est > affaccio interno sul sub.1 (tunnel comune)
 - Sud > confina con sub.64 di proprietà stessa Ditta
 - Ovest > confina con muro perimetrale e cavedio controterra
- **LOTTO 6: Confini catastali Autorimessa** di cui N.C.T. Fg. 185 part. 107 sub. 66 piano interrato
 - Nord > confina con sub.73 di proprietà di altra Ditta
 - Est > affaccio interno sul sub.1 (tunnel comune)
 - Sud > confina con sub.65 di proprietà stessa Ditta
 - Ovest > confina con muro perimetrale e cavedio controterra

DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI STAGGITI (premessa per tutti i LOTTI)

Il "CONDOMINIO T.Z." di cui fanno parte le sette proprietà in esame, è sito a BRESCIA in località San Polo all'incrocio tra via Gatti, via del Verrocchio e via Masaccio (foto aerea, fonte "GoogleMaps" 2021). Realizzato a metà degli anni '90 in attuazione della Convenzione Urbanistica del 05/04/1994 n°50399/14562 Notaio Conti su un lotto di 6.785 mq. compreso nel Piano di Zona per l'edilizia economico popolare, denominato "A/10 San Polo".

La pianta dell'edificio è rettangolare al piano terra e ad "U" per i due piani superiori con allineamento a ridosso del confine Ovest del lotto, ovvero via Masaccio (foto 1). Il fabbricato è costituito da 70 unità immobiliari così suddivise (Allegato 10): 4 uffici e studi privati, 17 abitazioni di tipo economico, 46 autorimesse e 2 posti auto, con 2 accessi pedonali da via Masaccio n°14 e n°18 e 1 carraio dal n°16, più 1 supermercato al piano terra con ingresso dal civico n°20 e relativo ampio parcheggio esclusivo.

L'accesso carraio è dotato di cancello in ferro a due battenti con motori a braccio della "Came" per l'apertura automatizzata, sensori di movimento e selettore a chiave, installato nel 2019 dalla Ditta Tecnoel. I due ingressi pedonali da via Masaccio, verso gli altrettanti vani scala esterni di distribuzione alle varie unità, sono dotati di cancello in ferro e impianto citofonico audio con pulsantiera della "Bticino mod. Terraneo". Tutto il fabbricato è stato realizzato nel 1995 dalla Società Esecutata che, per quanto riguarda tutti LOTTI in esame tranne uno (LOTTO 4 ovvero sub.22) oggetto di compravendita a favore di terzi e riacquisito nel 1998 (Allegato 20), ne risulta tutt'ora unica proprietaria.

LOTTO 1 (N.C.T. fg.185 Part.107 sub.3)

L'accesso al LOTTO 1 ovvero l'ufficio n°11, posto al piano primo, avviene dall'ampio ballatoio esterno del vano scala/ascensore comune, identificato al piano terra dal civico n°18 di via Masaccio (foto 2).

L'UFFICIO / STUDIO PRIVATO si sviluppa per una S.E.L. (Superficie Esterna Lorda) di 207,00 mq. circa ed è dotato di affaccio libero su ogni lato, a Nord e ad Est sul parcheggio del supermercato posto a quota strada (foto 5), a Sud sia sulla terrazza esclusiva che su quella comune, ad Ovest sul ballatoio comune.

Dall'ampia vetrina si entra, mediante bussola realizzata in vetrocemento, direttamente nell'ampia reception composta da un primo vano (foto 9) di S.I.N. (Superficie Interna Netta = Superficie Utile) 34,90 mq. circa interamente vetrato a tutt'altezza con annesse due piccole sale d'attesa (foto 11), entrambe finestrato.

La zona destinata agli uffici, accessibile mediante un disimpegno di S.I.N. 12,75 mq. circa, è composta partendo da sinistra dalla scala di collegamento interno con il LOTTO 2 posto al secondo piano (foto 10) da un sottoscala finestrato, quindi da due vani con affaccio a Nord, il primo di S.I.N. 14,40 mq. circa (foto 13 e 14), il secondo di S.I.N. 12,00 mq. circa (foto 12) e da un terzo locale posto in testa di S.I.N. 41,00 mq. circa (foto 15) con affaccio sia a Nord che ad Est. Sul lato destro del disimpegno si trovano il quarto ufficio di S.I.N. 26,40 mq. circa con affaccio a Sud sulla terrazza esclusiva, più un piccolo ripostiglio cieco (vano tecnico). Il disbrigo si conclude infine con la rientranza che conduce all'antibagno di S.I.N. 2,10 mq. circa e bagno di S.I.N. 2,40 mq. circa, entrambi finestrati. L'antibagno è dotato di un lavabo a colonna "Ideal Standard" mod. "Conca" con rubinetteria monoforo mod. "Ceramik" (foto 16), il bagno di un lavabo da incasso su piano angolare in marmo, wc mod. "Conca" con cassetta a muro "Geberit" e bidet coordinato, scaldacqua elettrico "Ariston" (foto 17).

L'impianto termico è alimentato dal teleriscaldamento con emissione sia mediante ventilconvettori "AERMEC" che bocchette a muro, con termostati ubicati in ogni vano.

La proprietà non ha fornito copia dell'A.P.E.

Anche se lo stato di conservazione dell'impianto idrotermosanitario essendo ipogeo non è valutabile, poiché l'Agibilità è stata rilasciata nel 1996 (Allegato 23) si ipotizza che sia in buone condizioni, ma non si esclude che possa necessitare a breve di un intervento che vada oltre l'ordinaria manutenzione. Le stesse considerazioni valgono per l'impianto elettrico, i cui frutti e placche sono tipo "Bticino Living Classic" con pulsanti neri e placchette prevalentemente grigie. L'ufficio è dotato di quadro elettrico, citofono "Bticino mod. Terraneo", antenna TV, prese telefoniche e di rete, impianto d'allarme.

L'altezza netta dei tutti i locali è di 270 cm, mentre il disbrigo è controsoffittato ad H 250 cm.

Il LOTTO 1 è dotato di ampia terrazza esclusiva di S.N.R. (Superficie non Residenziale) di 68,00 mq. circa (foto 23), non direttamente accessibile dagli uffici poiché non vi sono porte che conducono all'esterno,

oltre alle finestre che comunque vi si affacciano. La terrazza è quindi raggiungibile dalla corte comune ovvero dal vano scala identificato al piano terra dal civico n°14. L'unità non è dotata di cantina pertinenziale. Si precisa che le indicazioni sopra riportate in merito alla consistenza del **LOTTO 1** sono state verificate in loco e confrontate sia con la Planimetria Catastale del 01/02/1995 (**Allegato 11**) che con l'ultimo progetto approvato ovvero con la Variante a Concessione Edilizia n°12027/95 del 31/07/1995 (**Allegato 22.e**), tra le stesse e lo stato di fatto c'è perfetta corrispondenza. Come riportato nei disegni autorizzativi il **LOTTO 1** ed il **LOTTO 2**, pur essendo indipendenti, sono tra loro comunicanti mediante scala interna (**foto 18 e 19**). Alla data del sopralluogo, avvenuto il 07/07/2021, il **LOTTO 1** era occupato dalla Società Esecutata.

LOTTO 1 > SUPERFICIE DIREZIONALE (S.E.L.)		SUPERFICIE	INDICE MERCANTILE	PRODOTTO
SUPERFICIE PRINCIPALE	UFFICIO n°11 piano 1°	207,00 mq.	1,00	207,00 mq.
SUPERFICIE SECONDARIA	TERRAZZA <25% SEL principale	51,75 mq.	0,35	18,11 mq.
	TERRAZZA ≥5%>50% SEL princ.	16,25 mq.	0,25	4,06 mq.
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DIREZIONALE				229,17 mq.
LOTTO 1 > TOTALE SUP. COMMERC. DIREZIONALE ASSUNTA PER LA VALUTAZIONE				230,00 mq.

PERTINENZIALITA' LOTTO 1: ampia terrazza esclusiva posta al 1° piano (**foto 23**).

L'unità ha diritto al BCNC ovvero corte comune individuata dal sub. 1 (**Allegato 2**).

LOTTO 2 (N.C.T. fg.185 Part.107 sub.5)

Come già descritto in precedenza il **LOTTO 1** ed il **LOTTO 2** sono tra loro comunicanti mediante scala interna, pur mantenendo l'indipendenza poiché entrambi sono dotati di accessi individuali dall'esterno.

L'**UFFICIO / STUDIO PRIVATO** identificato dal **LOTTO 2** si sviluppa per una S.E.L. di 170,00 mq. circa ed è dotato di affaccio libero su ogni lato, a Nord e ad Est sul parcheggio del supermercato posto a quota strada, a Sud sulla terrazza esclusiva, ad Ovest sul ballatoio comune. L'accesso al **LOTTO 2** ovvero l'ufficio n°21, posto al piano secondo, avviene mediante la porta di ingresso che dall'ampio ballatoio esterno del vano scala comune (**foto 20**) conduce direttamente nella sala riunioni di S.I.N. 24,00 mq. circa, vetrata a tutt'altezza su due lati (**foto 22**). La zona destinata agli uffici, sviluppata sull'asse del disimpegno centrale di S.I.N. 16,80 mq. circa (**foto 27**), è composta partendo da sinistra da un primo vano di S.I.N. 9,30 mq. circa con affaccio a Nord, dalla scala di collegamento interno con il **LOTTO 1** posto al piano inferiore (**foto 19**), quindi da due vani sempre affacciati a Nord, di S.I.N. 16,95 mq. circa e 12,70 mq. circa e da un terzo locale posto in testa di 16,85 mq. circa con affaccio sia a Nord che ad Est (**foto 21**). Sul lato destro del disimpegno si trovano ulteriori due uffici rispettivamente di S.I.N. 14,00 mq. circa il primo e di 20,90 mq. circa (**foto 25**) il secondo, con affaccio a Sud/Est ed accesso esterno sulla terrazza esclusiva (**foto 24**).

Il bagno cieco di S.I.N. 4,50 mq. circa, ubicato di fronte al vano scala, è dotato di un lavabo "Ideal Standard" mod. "Conca" con rubinetteria a tre fori, wc coordinato con cassetta a muro "Geberit" e scaldacqua elettrico "Ariston" (**foto 29**). Tra la sala riunioni ed il bagno si trova un piccolo ripostiglio di S.I.N. 2,60 mq. circa che funge da collegamento (**foto 28**) con l'ufficio adiacente, identificato dal **LOTTO 3** (**foto 30**).

L'impianto termico è alimentato dal teleriscaldamento con emissione sia mediante ventilconvettori "AERMEC" che bocchette a muro, con termostati ubicati in ogni vano.

La proprietà non ha fornito copia dell'A.P.E.

Anche se lo stato di conservazione dell'impianto idrotermosanitario essendo ipogeo non è valutabile, poiché l'Agibilità è stata rilasciata nel 1996 (**Allegato 23**) si ipotizza che sia in buone condizioni, ma non si esclude che possa necessitare a breve di un intervento che vada oltre l'ordinaria manutenzione. Le stesse considerazioni valgono per l'impianto elettrico, i cui frutti e placche sono tipo "Bticino Living Classic" con pulsanti neri e placchette prevalentemente grigie. L'ufficio è dotato di quadro elettrico, citofono "Bticino mod. Terraneo", antenna TV, prese telefoniche e di rete, impianto d'allarme.

L'altezza netta dei locali è di 290 cm, mentre il disbrigo è controsoffittato.

L'unità immobiliare è dotata sia di terrazza esclusiva (foto 24) di S.N.R. 17,00 mq. circa, che di cantina pertinenziale (foto 54) posta al piano interrato ed accessibile mediante ascensore comune (foto 49).

Si precisa che le indicazioni sopra riportate in merito alla consistenza del **LOTTO 2** sono state verificate in loco e confrontate sia con la Planimetria Catastale del 13/11/1995 (Allegato 12) che con l'ultimo progetto approvato ovvero con la Variante a Concessione Edilizia n°12027/95 del 31/07/1995 (Allegato 22.f), tra le stesse e lo stato di fatto c'è perfetta corrispondenza, tranne per l'apertura della porta comunicante con il LOTTO 3. Come riportato nei disegni autorizzativi il **LOTTO 1** ed il **LOTTO 2**, pur essendo indipendenti, sono tra loro comunicanti mediante scala interna (foto 18 e 19).

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 07/07/2021, il **LOTTO 2** era occupato dalla Società Esecutata.

LOTTO 2 > SUPERFICIE DIREZIONALE (S.E.L.)		SUPERFICIE	INDICE MERCANTILE	PRODOTTO
SUPERFICIE PRINCIPALE	UFFICIO n°21 piano 2°	170,00 mq.	1,00	170,00 mq.
SUPERFICIE SECONDARIA	TERRAZZA <25% SEL principale	17,00 mq.	0,35	5,95 mq.
	CANTINA piano interrato	4,50 mq.	0,35	1,57 mq.
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DIREZIONALE				177,52 mq.
LOTTO 2 > TOTALE SUP. COMMERC. DIREZIONALE ASSUNTA PER LA VALUTAZIONE				177,00 mq.

PERTINENZIALITA' LOTTO 2: terrazza esclusiva al 2° piano (foto 24) + cantina esclusiva al piano interrato (foto 54). L'unità ha diritto al BCNC ovvero corte comune individuata dal sub.1 (Allegato 2).

LOTTO 3 (N.C.T. fg.185 Part.107 sub.6)

L'accesso al **LOTTO 3** ovvero l'ufficio n°17, posto al piano secondo, avviene dal ballatoio del vano scala comune (foto 34), identificato al piano terra dal civico n°18 di via Masaccio.

L'**UFFICIO / STUDIO PRIVATO** si sviluppa per una S.E.L. di 63,80 mq. circa ed è dotato di affaccio esterno ad Est e interno sul ballatoio comune ad Ovest. Dalla vetrina di ingresso si accede direttamente nel primo vano (foto 31) di S.I.N. 9,40 mq. circa ad uso archivio poiché l'ingresso usuale all'ufficio avviene mediante collegamento interno con il **LOTTO 2** attiguo e funzionalmente correlato (foto 28 e 30).

La distribuzione interna è costituita da due uffici finestrati in lato Est di S.I.N. 15,90 mq. circa (foto 32) e 13,90 mq. circa, da un corridoio di 4,50 mq. circa (foto 33), da un secondo archivio cieco di 7,55 mq. circa, infine antibagno e bagno ciechi. Il disbrigo funge inoltre da collegamento interno al **LOTTO 4**, direttamente comunicante e privo di porta divisoria tra le due unità (foto 36 e 37).

L'antibagno è dotato di un lavabo a colonna "Roca" con rubinetteria a tre fori, il bagno di wc "Roca" con cassetta a muro "Eurogarda" e bidet coordinato.

L'impianto termico è alimentato dal teleriscaldamento con radiatori in ghisa e termostati ubicati in ogni vano, mentre quello di climatizzazione è costituito da uno split "Daikin" posizionato nell'ufficio più ampio e unità esterna posta sul balcone del **LOTTO 4** (foto 47). La proprietà non ha fornito copia dell'A.P.E.

Anche se lo stato di conservazione dell'impianto idrotermosanitario essendo ipogeo non è valutabile, poiché l'Agibilità è stata rilasciata nel 1996 (Allegato 23) si ipotizza che sia in buone condizioni, ma non si esclude che possa necessitare a breve di un intervento che vada oltre l'ordinaria manutenzione. Le stesse considerazioni valgono per l'impianto elettrico, i cui frutti e placche sono tipo "Vimar Idea" con pulsanti neri e placchette bianche. L'ufficio è dotato di quadro elettrico, citofono "Bticino mod. Terraneo", antenna TV, prese telefoniche e di rete, impianto d'allarme.

L'altezza netta di tutti i locali è di 270 cm. La S.I.N. totale è di 57,20 mq. circa.

L'unità immobiliare è dotata sia di un piccolo balcone esclusivo di S.N.R. 5,90 mq. circa (foto 24), che di una cantina pertinenziale (foto 54) posta al piano interrato ed accessibile mediante ascensore comune.

Si precisa che le indicazioni sopra riportate in merito alla consistenza del **LOTTO 3** sono state verificate in loco e confrontate sia con la Planimetria Catastale del 01/02/1995 (Allegato 13) che con l'ultimo progetto approvato ovvero con la Variante a Concessione Edilizia n°12027/95 del 31/07/1995 (Allegato 22.f). Tra

le stesse e lo stato di fatto c'è perfetta corrispondenza per quanto riguarda i muri perimetrali, le finestrate, la posizione dell'antibagno e del bagno, ma non per la realizzazione delle pareti in cartongesso che delimitano gli altri vani interni. Inoltre, nonostante nei disegni autorizzativi il **LOTTO 3** risulti indipendente, è di fatto comunicante con i confinanti **LOTTI 2 e 4**, mediante passaggi interni (foto 28 e 37).

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 07/07/2021, il **LOTTO 3** era occupato sia dalla Società Esecutata che dalla **OMISSIS**, come da contratto di locazione n°3252 serie 3T del 03/06/2021 regolarmente registrato (Allegati 26 e 27).

LOTTO 3 > SUPERFICIE DIREZIONALE (S.E.L.)		SUPERFICIE	INDICE MERCANTILE	PRODOTTO
SUPERFICIE PRINCIPALE	UFFICIO n°17 piano 2°	63,80 mq.	1,00	63,80 mq.
SUPERFICIE SECONDARIA	BALCONE <25% SEL principale	5,90 mq.	0,35	2,06 mq.
	CANTINA piano interrato	4,50 mq.	0,35	1,57 mq.
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DIREZIONALE				67,43 mq.
LOTTO 3 > TOTALE SUP. COMMERC. DIREZIONALE ASSUNTA PER LA VALUTAZIONE				67,00 mq.

PERTINENZIALITA' LOTTO 3: balcone esclusivo al 2° piano (foto 24 e 47) + cantina esclusiva al p. interrato (foto 54). L'unità ha diritto al BCNC ovvero corte comune individuata dal sub.1 (Allegato 2).

LOTTO 4 (N.C.T. fg.185 Part.107 sub.22)

L'accesso al **LOTTO 4** ovvero l'ufficio n°18, posto al piano secondo, avviene dal ballatoio del vano scala comune (foto 38), identificato al piano terra dal civico n°18 di via Masaccio (foto 2).

L'**UFFICIO / STUDIO PRIVATO** si sviluppa per una S.E.L. di 111,30 mq. circa ed è dotato di affaccio esterno sia ad Est che a Sud e interno sul ballatoio comune ad Ovest. Dal portoncino blindato si accede direttamente nel primo ufficio (foto 37) di S.I.N. 43,70 mq. circa, sul quale si affacciano gli altri vani, mentre l'ingresso usuale all'unità avviene mediante collegamento interno con il **LOTTO 3** attiguo e funzionalmente correlato (foto 36). Il locale principale è inoltre dotato di un lucernario a tetto tipo "Velux".

La successione degli spazi è costituita, da sinistra verso destra, da un primo vano adibito a locale CED di S.I.N. 4,10 mq. circa con portafinestra sul balcone ad Est (foto 39), quindi altri tre uffici, il primo di 11,20 mq. circa finestrato (foto 41), il secondo di 15,05 mq. circa d'angolo e pertanto dotato di doppio affaccio sia ad Est che a Sud, ed infine da un terzo ufficio di 15,00 mq. circa con affaccio a Sud (foto 40). Pertanto, il **LOTTO 4** è composto da quattro uffici, un locale CED, un antibagno e un bagno. Il bagno finestrato è dotato di lavabo a colonna "Roca" con rubinetto monoforo, bidet "Roca" e wc coordinato con cassetta a muro "Eurogarda" (foto 43).

L'impianto termico è alimentato dal teleriscaldamento con radiatori in ghisa e termostati ubicati in ogni vano, mentre quello di climatizzazione è costituito da split multimarca posizionati negli uffici e tre unità esterne di cui due ("Baxi" e "LG") installate sul balcone ad Est (foto 47 e 48) ed una ("LG") sulla terrazza a Sud (foto 44). La proprietà non ha fornito copia dell'A.P.E.

Anche se lo stato di conservazione dell'impianto idrotermosanitario essendo ipogeo non è valutabile, poiché l'Agibilità è stata rilasciata nel 1996 (Allegato 23) si ipotizza che sia in buone condizioni, ma non si esclude che possa necessitare a breve di un intervento che vada oltre l'ordinaria manutenzione. Le stesse considerazioni valgono per l'impianto elettrico, i cui frutti e placche sono tipo "Vimar Idea" con pulsanti neri e placchette bianche. L'ufficio è dotato di quadro elettrico, citofono "Bticino mod. Terraneo", antenna TV, prese telefoniche e di rete, impianto d'allarme.

L'altezza netta dei tutti i locali è di 270 cm. La S.I.N. totale è di 100,20 mq. circa.

L'unità immobiliare è dotata di un balcone esclusivo di S.N.R. 13,25 mq. circa con affaccio ad Est (foto 47), di un'ampia terrazza esclusiva di S.N.R. 30,60 mq. circa in lato Sud (foto 45) e di una cantina pertinenziale (foto 54) posta al piano interrato ed accessibile mediante ascensore comune (foto 49).

Si precisa che le indicazioni sopra riportate in merito alla consistenza del **LOTTO 4** sono state verificate in

loco e confrontate sia con la Planimetria Catastale del 01/02/1995 (Allegato 14) che con l'ultimo progetto approvato ovvero con la Variante a Concessione Edilizia n°12027/95 del 31/07/1995 (Allegato 22.f). Tra le stesse e lo stato di fatto c'è perfetta corrispondenza per quanto riguarda i muri perimetrali, le finestrate e la disposizione interna dei vani, tranne che per l'arretramento di una tramezza in cartongesso, ovvero la riduzione del locale CED finalizzata all'apertura del varco di collegamento al LOTTO 3 (foto 37), ed infine la chiusura con cartongesso di una porta tra i due uffici a Sud.

Anche il LOTTO 4, nonostante nei disegni autorizzativi risulti indipendente, è di fatto comunicante con il confinante LOTTO 3 (e conseguentemente anche con i LOTTI 1 e 2), mediante passaggi interni.

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 07/07/2021, il LOTTO 4 era occupato sia dalla Società Esecutata che dalla **OMISSIS** come da contratto di locazione n°3252 serie 3T del 03/06/2021. Il CTU sottolinea che, come si evince dalla documentazione ricevuta dall'Agenzia delle Entrate (Allegato 26), sia la registrazione del contratto che la relativa sintesi sono a carico esclusivo del sub. 6 escludendo di fatto il sub. 22 mentre, nella copia firmata dalle parti fornita dalla Società Esecutata, entrambi i subalterni risultano oggetto della stessa locazione (Allegato 27.a).

LOTTO 4 > SUPERFICIE DIREZIONALE (S.E.L.)		SUPERFICIE	INDICE MERCANTILE	PRODOTTO
SUPERFICIE PRINCIPALE	UFFICIO n°18 piano 2°	111,30 mq.	1,00	111,30 mq.
SUPERFICIE SECONDARIA	BALCONE <25% SEL principale	13,25 mq.	0,35	4,64 mq.
	TERRAZZA <25% SEL principale	27,82 mq.	0,35	9,73 mq.
	TERRAZZA 25%>50% SEL princ.	2,78 mq.	0,25	0,69 mq.
	CANTINA piano interrato	4,50 mq.	0,35	1,57 mq.
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DIREZIONALE				127,93 mq.
LOTTO 4 > TOTALE SUP. COMMERC. DIREZIONALE ASSUNTA PER LA VALUTAZIONE				128,00 mq.

PERTINENZIALITA' LOTTO 4: terrazza e balcone esclusivi al 2° piano (foto 45 e 47) + cantina esclusiva al piano interrato (foto 54). L'unità ha diritto al BCNC ovvero corte comune individuata dal sub.1 (Allegato 2).

LOTTO 5 (N.C.T. fg.185 Part.107 sub.64)

L'AUTORIMESSA n°41, separata dal tunnel comune mediante una basculante in lamiera zincata ad apertura manuale (foto 55), si sviluppa per S.E.L. di 24,65 mq. circa ed è dotata di finestra a nastro con telaio in ferro e vetro stampato retinato, apribile a vasistas sul cavedio posto in lato Ovest. Con S.N.R. di 22,95 mq. circa è da considerarsi un'autorimessa singola, ma può comunque contenere due autovetture di piccole/medie dimensioni parcheggiate in linea. L'altezza netta min. (sottotrave) del piano interrato è 285 cm, mentre l'altezza max. è di 320 cm. Alla data del sopralluogo, avvenuto il 07/07/2021, l'autorimessa era occupata dalla Società Esecutata ed utilizzata come archivio documentale (foto 57).

LOTTO 5 > SUPERFICIE ESTERNA LORDA (S.E.L.)		SUPERFICIE	INDICE MERCANTILE	PRODOTTO
SUPERFICIE SECONDARIA	AUTORIMESSA	24,65 mq.	1,00	24,65 mq.
LOTTO 5 > TOTALE SUP. COMMERC. AUTORIMESSA ASSUNTA PER LA VALUTAZIONE				24,50 mq.

PERTINENZIALITA' LOTTO 5: nessuna

L'unità ha diritto al BCNC ovvero corte comune individuata dal sub.1 (Allegato 2).

LOTTO 6 (N.C.T. fg.185 Part.107 sub.65)

L'AUTORIMESSA n°42, separata dal tunnel comune mediante una basculante in lamiera zincata ad apertura

manuale con porta pedonale apribile verso l'esterno (foto 55), si sviluppa per S.E.L. di 27,75 mq. circa ed è dotata di finestra a nastro con telaio in ferro e vetro stampato retinato, apribile a vasistas sul cavedio posto in lato Ovest. Con S.N.R. è di 25,95 mq. circa è da considerarsi un'autorimessa per due autovetture di medie dimensioni parcheggiate in linea.

L'altezza netta min. (sottotrave) del piano interrato è 285 cm, mentre l'altezza max. è di 320 cm.

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 07/07/2021, l'autorimessa era occupata dalla Società Esecutata ed utilizzata come archivio documentale (foto 56).

LOTTO 6 > SUPERFICIE ESTERNA LORDA (S.E.L.)		SUPERFICIE	INDICE MERCANTILE	PRODOTTO
SUPERFICIE SECONDARIA	AUTORIMESSA	27,75 mq.	1,00	27,75 mq.
LOTTO 6 > TOTALE SUP. COMMERC. AUTORIMESSA ASSUNTA PER LA VALUTAZIONE				27,50 mq.

PERTINENZIALITA' LOTTO 6: nessuna

L'unità ha diritto al BCNC ovvero corte comune individuata dal sub.1 (Allegato 2).

LOTTO 7 (N.C.T. fg.185 Part.107 sub.66)

La CANTINA n°43 (catastalmente definita AUTORIMESSA) è separata dal tunnel comune mediante tramezza in muratura e porta REI di larghezza 125 cm (foto 55) al posto della basculante carraia. Allo stato attuale può quindi accogliere solo mezzi di ridotte dimensioni come motocicli e biciclette. Sviluppata per S.E.L. di 23,60 mq. circa (S.N.R. 21,50 mq. circa) è dotata di finestra a nastro con telaio in ferro e vetro stampato retinato, apribile a vasistas sul cavedio posto in lato Ovest (foto 59 e 60).

L'altezza netta min. (sottotrave) del piano interrato è 285 cm, mentre l'altezza max. è di 320 cm.

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 27/07/2021, la cantina era occupata dalla Società Esecutata ed utilizzata come archivio documentale (foto 58).

LOTTO 7 > SUPERFICIE ESTERNA LORDA (S.E.L.)		SUPERFICIE	INDICE MERCANTILE	PRODOTTO
SUPERFICIE SECONDARIA	CANTINA (AUTORIMESSA)	23,60 mq.	1,00	23,60 mq.
LOTTO 7 > TOTALE SUP. COMMERC. AUTORIMESSA ASSUNTA PER LA VALUTAZIONE				23,50 mq.

PERTINENZIALITA' LOTTO 7: nessuna

L'unità ha diritto al BCNC ovvero corte comune individuata dal sub.1 (Allegato 2).

- Consistenza:**
- Rilievo in loco
 - Desunto graficamente da
 - Data dei sopralluoghi
 - Interno ed esterno (rilievo di massima)
 - Solo esterno
 - Collaboratore
 - Planimetria catastale
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)
 - 07/07/2021 (visita sia esterna che interna)
 - 27/07/2021 (visita interna al LOTTO 7)
- Criterio di misurazione:**
- SEL Superficie Esterna Lorda
 - SIL Superficie Interna Lorda
 - SIN Superficie Interna Netta

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione > per tutti i LOTTI

- Livello di piano - "1", + "1", + "2" > piano interrato + piano primo + piano secondo
- Ascensore Assente Presente: "Tecnolift" vetustà 25 anni circa

servizi igienici (vetustà 25 anni circa per tutti i LOTTI)

LOTTO 1: n°1 al piano primo, finestrato (foto 16 e 17)

antibagno: lavabo a colonna "Ideal Standard" + rubinetto monoforo

bagno: lavabo incasso su piano angolare in marmo + rubinetto tre fori

wc "Ideal Standard" con cassetta "Geberit" bidet "Ideal Standard"

LOTTO 2: n°1 al piano secondo, cieco (foto 29)

lavabo "Ideal Standard" + rubinetto tre fori

wc "Ideal Standard" con cassetta "Geberit"

LOTTO 3: n°1 al piano secondo, cieco (foto 36)

lavabo a colonna "Roca" + rubinetto tre fori

wc "Roca" con cassetta "Eurogarda" bidet "Roca"

LOTTO 4: n°1 al piano secondo, finestrato (foto 43)

lavabo a colonna "Roca" + rubinetto monoforo

wc "Roca" con cassetta "Eurogarda" bidet "Roca"

Impianti in dotazione > LOTTI 1+2+3+4

Riscaldamento

Assente Presente: Vetustà 25 anni circa

Condizionamento

LOTTI 1+2: Assente Presente: Vetustà 25 anni circa

LOTTI 3+4: Assente Presente: Vetustà 10/15 anni circa

Solare termico

Assente Presente: Vetustà _____ anni

Elettrico

Assente Presente: Vetustà 25 anni circa

Idraulico

Assente Presente: Vetustà 25 anni circa

Antifurto

Assente Presente: Vetustà 25 anni circa

Pannelli solari

Assente Presente: Vetustà _____ anni

Impianto geotermico

Assente Presente: Vetustà _____ anni

Domotica

Assente Presente: Vetustà _____ anni

Manutenzione fabbricato

Minimo Medio Massimo

Manutenzione unità immobiliare

Minimo Medio Massimo

Classe energetica LOTTI 1+2+3+4: non desumibile, APE non fornito dalla proprietà

Inquinamento

Atmosferico Assente Presente

Acustico Assente Presente

Elettromagnetico Assente Presente

Ambientale Assente Presente

Esposizione prevalente dell'immobile

Minimo Medio Massimo

Luminosità dell'immobile

Minimo Medio Massimo

Panoramicità dell'immobile

Minimo Medio Massimo

Funzionalità dell'immobile

Minimo Medio Massimo

Finiture dell'immobile

Minimo Medio Massimo

Altro: Il CTU ha riscontrato in più punti la presenza di fessurazioni di assestamento, visibili principalmente nelle pareti perimetrali dei **LOTTI 1** (foto 6, 14 e 24), **2** e **4** in parte già stuccate (foto 41).

Al secondo ed ultimo piano, si rilevano tracce puntuali di umidità verosimilmente causate da infiltrazioni a soffitto, apparentemente asciutte e alcune già oggetto di ripristino pittorico parziale, come ad esempio sopra l'ingresso del **LOTTO 3** (foto 31) e nel locale CED del **LOTTO 4** (foto 39).

3. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE (per tutti i LOTTI)

3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA - URBANISTICA (per tutti i LOTTI)

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato anteriore al 01/09/1967 Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e il 01/09/1967
 Fabbricato costruito prima del 31/10/1942
 Fabbricato successivo al 01/09/1967 (realizzato negli anni 1992/1995)

Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza o Concessione Edilizia: C.E. n°37985/92 del 27/04/1993 (Allegato 21)
 + C.E. di Variante in corso d'opera n°12027/95 del 31/07/1995 (Allegato 22)
 Convenzione Urbanistica: n°50399/14562 Notaio Dott. Eligio Conti del 05/04/1994
 <Cessione di un lotto di terreno di 6.785 mq. compreso nel Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare "A/10 San Polo" a favore della Società Esecutata per la realizzazione di nuovo fabbricato ad uso residenziale, direzionale e commerciale>
 Permesso di Costruire
 Denuncia di Inizio Attività
 Segnalazione Certificata di Inizio Attività: Comunicazione di Inizio Attività n°3257/96 del 01/02/1996 di Variante per "suddivisione dell'ufficio n°11 in 2 unità immobiliari distinte" LOTTI 1+2 (Allegato 24)
 Altro
 Pratiche in Sanatoria
 Condono Edilizio
 Certificato di Agibilità: immobile agibile dal 12/03/1996 (Allegato 23)

Data della richiesta di Accesso agli Atti al Comune mediante PEC: 09/07/2021

Data dell'accesso agli atti per visionare le pratiche edilizie: 16/07/2021 (Allegati 21 > 24)

Data della verifica urbanistica (<https://www.multiplan.servizirl.it/pgtweb>): 04/08/2021 (Allegato 25)

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico **P.G.T. 2016 Vigente 3^a Variante** - approvato con deliberazione di C.C. n°35 del 16/04/2018 e pubblicato sul BURL n°24 del 13/06/2018 (Allegato 25)
 Adottato
 Convenzione Urbanistica Si: n°50399/14562 del 05/04/1994 rep. Not. Dr. E. Conti
 No
 Cessione diritti edificatori Si No

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici Si No
"R 04c - Tessuto a prevalente destinazione residenziale"
 NTA Parte IV, Titolo II, art. 81 Tessuti di recente formazione (Allegato 25.b)
 verifica mediante:
 P.G.T. Tav. V-PR02 Azioni di piano_Q4 - scala 1:5.000 (Allegato 25.a)
 P.G.T. Tav. V-PR10 Tavola dei Vincoli, Sud - scala 1:10.000
 P.G.T. Tav. V-PR12 Vincoli Amministrativi - scala 1:15.000
 Vincoli ambientali Si No
 verifica mediante:
 P.G.T. Tav. PR06 - Vincoli per la difesa del suolo - scala 1:15.000
 Vincoli paesaggistici Si No

verifica mediante:

P.G.T. Tav. V-PR11 *Vincoli Paesaggistici Q-SUD* - scala 1:10.000

P.G.T. Tav. PR04 *SUD Elem. e componenti del paesaggio* - scala 1:10.000

CLASSE di SENSIBILITA' PAESISTICA > "3 - MEDIA"

verifica mediante:

P.G.T. Tav. PR03 *SUD Classi di sensibilità paesistica* - scala 1:10.000

Altro:

nulla da segnalare

La costruzione del fabbricato risale agli anni 1992/1996, come si evince dalla Concessione Edilizia n°37985/92 del 27/04/1993 boll. n°3366/92 del 07/12/1992 (**Allegato 21**), per la realizzazione del "Nuovo edificio con destinazione Commerciale, direzionale e residenziale" denominato T.Z. in Piano di Zona "A-10 San Polo" e dalla successiva C.E. di Variante n°12027/95 del 31/07/1995 boll. n°853/95 del 15/03/1995 (**Allegato 22**). Tutto il Condominio "T.Z." è abitabile/agibile dal 12/03/1996 (**Allegato 23**).

Per quanto riguarda i **LOTTI 1 e 2** in data 25/01/1996 è stata presentata una Comunicazione di Inizio Attività n°3257/96 del 01/02/96 di Variante, per la suddivisione in due unità immobiliari distinte dell'ufficio indicato dal n°11 nel progetto precedentemente approvato (**Allegato 24**). I due uffici posti ai piani 1° e 2°, se pur autonomi (n°11 e n°21) sono tutt'ora dotati di scala interna di collegamento (**foto 18 e 19**).

Tra lo stato di fatto rilevato in loco e i progetti autorizzati con le Pratiche Edilizie visionate si riscontrano alcune difformità, quali:

DIFFORMITA' RISCONTRATE (vedi pag. 14-16 doc. fotografica)		SANABILE	TIPO di PRATICA
LOTTO 1	Perfetta rispondenza > nessuna difformità	/	/
LOTTO 2	Rispondenza parziale per 1 minima modifica interna: l'apertura della porta comunicante con il LOTTO 3 (foto 28 e 30) <u>da ripristinare</u> come da progetto approvato, oppure	SI	Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata C.I.L.A. (art. 6/bis com. 5 D.P.R. 380/01)
LOTTO 3	Modifiche interne: l'apertura di due porte nei muri confinanti con il LOTTO 2 (foto 30) e il LOTTO 4 (foto 36) per renderli tra loro comunicanti, la realizzazione di tramezze in cartongesso (foto 30, 33 e 35) <u>da ripristinare</u> come da progetto approvato, oppure	SI	Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata C.I.L.A. (art. 6/bis com. 5 D.P.R. 380/01)
LOTTO 4	Modifiche interne: l'arretramento di una tramezza in cartongesso (riduzione del locale CED foto 37), l'apertura del passaggio comunicante con il LOTTO 3 (foto 36) e la chiusura di una porta di collegamento interno tra due uffici (lato sinistro della foto 40) <u>da ripristinare</u> come da progetto approvato, oppure	SI	Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata C.I.L.A. (art. 6/bis com. 5 D.P.R. 380/01)
LOTTO 5	Perfetta rispondenza > nessuna difformità	/	/
LOTTO 6	Perfetta rispondenza > nessuna difformità	/	/
LOTTO 7	Perfetta rispondenza > nessuna difformità	/	/

Le difformità interne riscontrate a carico dei **LOTTI 2+3+4**, qualora le stesse non venissero ripristinate come da progetto approvato (**Allegato 22**), sono comunque sanabili ai sensi dell'art. 6/bis comma 5 del D.P.R. 380/01 mediante una **C.I.L.A. Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata**, subordinata al versamento di una **sanzione pecuniaria di €1.000,00 più €110,00 di diritti di segreteria**, oltre all'onorario del tecnico incaricato di redigere la pratica.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto arch. Claudia MISTRETTA, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n°1710, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alle informazioni reperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale di BRESCIA ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- ☑ la **REGOLARITÀ edilizio - urbanistica** della costruzione per i **LOTTI 1+5+6+7** e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati
- ☑ la **NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica** della costruzione ai titoli abilitativi edilizi citati, per le difformità riscontrate in loco rispetto alla situazione autorizzata per i **LOTTI 2+3+4** (vedi pag. 23).

Le difformità indicate, ovvero **difformità comunque consentite per i fabbricati in esame, qualora le stesse non venissero ripristinate come da progetto approvato (Allegato 22), sono sanabili mediante una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata C.I.L.A.** (art. 6/bis comma 5 D.P.R. 380/01), subordinata al versamento di una sanzione pecuniaria di €. 1.000,00 più €. 110,00 per i diritti di segreteria, oltre all'onorario del tecnico incaricato di redigere la pratica.

Note: Tutti i LOTTI in esame risultano "AGIBILI" dal 12/03/1996 (Allegato 23)

3.2 RISPONDENZA CATASTALE (per tutti i LOTTI)

Le proprietà sono catastalmente distinte dal **Nuovo Catasto Terreni N.C.T.** Comune di Brescia BS **Foglio 185, particella 107** (Allegato 1). Dalle "Visure storiche" risultano ubicate in via Masaccio n°16/18 e così censite:

	sub	zona	categ.	classe	consist.	sup. cat.	rendita	visura
LOTTO 1	3	3	A/10	3	8 vani	Tot. 207 mq	€. 1.900,56	Allegato 3
LOTTO 2	5	3	A/10	3	8 vani	Tot. 163 mq	€. 1.900,56	Allegato 4
LOTTO 3	6	3	A/10	3	3 vani	Tot. 66 mq	€. 712,71	Allegato 5
LOTTO 4	22	3	A/10	3	7 vani	Tot. 119 mq	€. 1.662,99	Allegato 6
LOTTO 5	64	3	C/6	8	23 mq	Tot. 24 mq	€. 67,71	Allegato 7
LOTTO 6	65	3	C/6	8	23 mq	Tot. 26 mq	€. 67,71	Allegato 8
LOTTO 7	66	3	C/6	8	23 mq	Tot. 26 mq	€. 67,71	Allegato 9

Cat. A/10 = "Uffici e studi privati"

Cat. C/6 = "Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse"

Tutte le unità hanno diritto al bene comune **B.C.N.C.** di cui **NCT Fg. 185 part. 107 sub. 1** (Allegato 2)

L'attuale consistenza di tutti i LOTTI è originata dalla **COSTITUZIONE** del 01/02/1995 n°A00164.2/1995 in atti dal 01/02/1995 e come da Elaborato Planimetrico n°BS0144241 del 01/12/2020 (Allegato 10).

Documentazione visionata

- Direttamente presso Agenzia delle Entrate
Ufficio provinciale di Brescia - Territorio

- Da sito web (<https://sister.agenziaentrate.gov.it/>)

- Elenco Documentazione visionata
- Estratto mappa N.C.T. (Allegato 1)
 - Visura storica Catasto Fabbricati (Allegati da 2 a 9)
 - Elaborato planimetrico di subalternazione (Allegato 10 p.1)
 - Elaborato planimetrico - Tipo mappale
 - Elenco dei subalterni assegnati (Allegato 10 p.2-4)
 - Elenco immobili
 - Planimetria (Allegati da 11 a 18)
 - Tipo frazionamento

Data verifica catastale: 24/06/2021 - 05/10/2021 - 11/10/2021 - 19/10/2021

Conseguentemente alla non reperibilità in data 24/06/2021 nella banca dati "SISTER" (Allegato 15) delle Planimetrie relative ai sub.6 (LOTTO 3), sub.64 (LOTTO 5), sub.65 (LOTTO 6) e sub.66 (LOTTO 7), il CTU ha provveduto a chiederne la RASTERIZZAZIONE mediante segnalazione al contact-center dell'Agenzia delle Entrate. In data 05/10/2021 si è potuta ottenere copia informatizzata delle quattro Planimetrie, che si allegano alla presente (Allegati 13, 16, 17 e 18). Ne è seguito anche l'aggiornamento delle rispettive Visure.

Dal confronto tra quanto indicato nelle Schede Catastali relative ai LOTTI 1+5+6 in esame e lo stato dei luoghi il CTU ha rilevato una perfetta rispondenza. Mentre, per i LOTTI 2+3+4+7 (Allegati 12, 13, 14 e 18) ha rilevato alcune difformità, come in parte già riportato nel "capitolo 3.1", che necessitano di una regolarizzazione anche dal punto di vista catastale, come di seguito indicato:

DIFFORMITA' RICONTRATE (vedi pag. 14-16 documentazione fotografica)		TIPO di PRATICA
LOTTO 1	Perfetta rispondenza > nessuna difformità	/
LOTTO 2	Rispondenza parziale per 1 minima modifica interna: l'apertura di una porta comunicante con il LOTTO 3 (foto 28 e 30) da ripristinare come da scheda attuale, oppure	DOCFA
LOTTO 3	Modifiche interne: l'apertura di due porte nei muri confinanti con il LOTTO 2 (foto 30) e il LOTTO 4 (foto 36) per renderli tra loro comunicanti, la realizzazione di tramezze in cartongesso (foto 30, 33 e 35) da ripristinare come da planimetria attuale, oppure	DOCFA
LOTTO 4	Modifiche interne: l'arretramento di una tramezza in cartongesso (riduzione del locale CED foto 37), l'apertura del passaggio comunicante con il LOTTO 3 (foto 36) e la chiusura di una porta di collegamento interno tra due uffici (lato sinistro della foto 40) da ripristinare come da planimetria attuale, oppure	DOCFA
LOTTO 5	Perfetta rispondenza > nessuna difformità	/
LOTTO 6	Perfetta rispondenza > nessuna difformità	/
LOTTO 7	Modifica interna: si riscontra la presenza di tramezza in muratura con porta REI verso il tunnel comune, al posto dell'apertura a tutta larghezza (porta carraia) indicata in planimetria da ripristinare come da planimetria attuale, oppure	DOCFA

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto arch. Claudia MISTRETTA, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n°1710, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione reperita 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 per i **LOTTI 1+5+6**
- la **NON REGOLARITÀ catastale** dell'immobile (**LOTTI 2+3+4+7**) per alcune difformità riscontrate in loco, con i seguenti costi per la variazione della pratica catastale:
 - Difformità** risolvibili, qualora le stesse non venissero ripristinate come da Planimetrie attuali, con l'aggiornamento delle quattro Planimetrie (sub.5+sub.6+sub.22+sub.66) mediante altrettante **Pratiche DOCFA** per "dichiarazione nuova costruzione e/o variazione" al costo di **€. 50,00** cad. oltre all'onorario del tecnico che verrà incaricato di redigerle.

Note: Sanzione in prescrizione poiché opere realizzate verosimilmente da più di cinque anni

3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA' (per tutti i LOTTI)

Inquadramento della titolarità (Allegato 19)

- Tipo di atto: **Verbale di assemblea straordinaria per trasformazione della Società Esecutata da S.R.L. a S.P.A."**
- Notaio: Dott. Eligio CONTI
- Data atto: 25/10/2004 Rep. n° 66.791 Racc. n° 22.668
- Estremi Trascrizione: Brescia 29/11/2004 n° 62.366 RG / 36.666 RP
- Note: la Società, già proprietaria degli immobili oggetto di pignoramento, chiede voltura come da allegato "C" dell'Atto: **LOTTO 1** (sub. 3), **LOTTO 2** (sub. 5), **LOTTO 3** (sub. 6), **LOTTO 4** (sub. 22), **LOTTO 5** (sub. 64), **LOTTO 6** (sub. 65), **LOTTO 7** (sub. 66).

Titolo di provenienza del LOTTO 4 (Allegato 20)

- Tipo di atto: **Compravendita soggetta ad IVA a favore della Società Esecutata**
- Notaio: Dott. Eligio CONTI
- Data atto: 15/10/1998 Rep. n° 58.383
- Estremi Trascrizione: Brescia 04/11/1998 n° 35.968 RG / 23.431 RP
- Note: acquisto dell'immobile sito al 2° piano, **LOTTO 4** (sub. 22)

Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Brescia

- Tipo di atto: **Cessione di un lotto di terreno compreso nel Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare "A/10 San Polo" a favore della Società Esecutata**
- Notaio: Dott. Eligio CONTI
- Data atto: 05/04/1994 Rep. n° 50.399 Racc. n° 14.562

Estremi Trascrizione: Brescia 14/04/1994 n° 9.681 RG / 6.959 RP
 Note: cessione di un lotto terreno (6.768,20 mq.) per la realizzazione di un intervento costruttivo composto da unità abitative, commerciali e direzionali

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 No Si (se Si quali _____)

Oneri No Si > Credito a favore del Comune di Brescia
 > Credito a favore dell'Agenzia delle Entrate
 Riscossione Tributi per la Provincia di Brescia
 > Credito a favore del "Condominio T.Z."

CREDITO A FAVORE DEL COMUNE DI BRESCIA (BS), Ufficio Tributi per IMU/TASI/TARI relativo a tutte le proprietà intestate alla Società Esecutata ubicate sul territorio comunale (compresi i 7 LOTTI in esame) **per complessivi € 146.348,16** (euro centoquarantaseimilatrecentoquarantotto/16) maturati per gli anni dal 2012 al 2021 oltre agli interessi alle spese e competenze, come da documentazione ricevuta a mezzo PEC il **19/07/2021** (Allegato 29).

anno	IMU	TASI	TARI - TARES	importo dovuto (sanzioni comprese)
2011 / 2012	€. 41.331,64 (I)	-	-	€. 41.331,64
2013	-	-	€. 1.089,75 (I)	€. 1.089,75
2014	sommato al 2017	-	€. 2.479,25 (I)	€. 2.479,25
2015	€. 7.376,75 (I)	-	€. 2.681,00 (I)	€. 10.057,75
2016	sommato al 2017	€. 1.124,00 (A)	sommato al 2017	€. 1.124,00
2017	€. 36.002,15 (I)	€. 1.123,00 (A)	€. 5.602,96 (I)	€. 42.728,11
2018	-	€. 1.912,00 (A)	€. 2.792,36 (I)	€. 4.704,36
2019	€. 11.812,30 (A)	€. 1.853,00	€. 2.896,00 (A)	€. 16.561,30
2020	€. 11.127,00	-	€. 2.058,00	€. 13.185,00
2021	€. 10.666,00	-	€. 2.421,00	€. 13.087,00
TOTALE COMPLESSIVO dei tributi dovuti per tutte le proprietà intestate alla Società Esecutata, <u>compresi i 7 LOTTI in esame</u>				€. 146.348,16

Legenda: (I) = Ingunzione di pagamento; (A) = Avviso di Accertamento d'Ufficio

CREDITO A FAVORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Tributi per la Provincia di Brescia nei confronti della Società Esecutata **per complessivi €. 2.040.009,69** (euro duemilioni quarantamilanove/69) per imposte diverse compresi gli accessori di legge, come da estratti di ruolo già depositati presso la Cancelleria del Tribunale, unitamente al Ricorso per Intervento del **04/08/2021**.

Pesì No Sì (se Sì quali _____)

Gravami desunti dal **Certificato Notarile** Notaio F. CASARINI del 26/04/2021 e dalle 7 **Ispezioni Ipotecarie** del 07/09/2021 (**Allegato 28**):

A	<p><u>IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO</u> iscritta il 09/07/2009 al n° 29.450 Registro Generale e al n° 6.415 Registro Particolare con atto del 06/07/2009 rep. n° 71.891/25.967 Notaio Eligio CONTI a favore di "INTESA SANPAOLO s.p.a." con sede in Torino, cod. fisc. 00799960158 contro il DEBITORE ESCUSSO titolare della piena proprietà. Capitale €. 1.000.000,00 (euro un milione/00) Somma iscritta €. 2.000.000,00 (euro due milioni/00) Durata 7 anni e gravante la piena proprietà degli immobili individuati dai LOTTI da 1 a 7 compresi</p>
B	<p><u>IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO</u> iscritta il 20/10/2017 al n° 46.458 Registro Generale e al n° 7.512 Registro Particolare con atto del 11/10/2017 rep. n° 34.467/15.433 Notaio Guido CIRILLI a favore di "UNIONE BANCHE ITALIANE s.p.a." con sede in Bergamo, cod. fisc. 03053920165 (ora "BPER BANCA s.p.a."), contro il DEBITORE ESCUSSO titolare della piena proprietà. Capitale €. 473.000,00 (euro quattrocentosettantatremila/00) Somma iscritta €. 946.000,00 (euro novecentoquarantaseimila/00) Durata 2 anni e 6 mesi e gravante la piena proprietà degli immobili di cui LOTTI da 1 a 7 compresi</p>
C	<p><u>IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO</u> iscritta il 20/10/2017 al n° 46.458 Registro Generale e al n° 7.513 Registro Particolare con atto del 11/10/2017 rep. n° 34.467/15.433 Notaio Guido CIRILLI a favore di "UNIPOL BANCA s.p.a." con sede in Bologna, cod. fisc. 03719580379 (ora "BPER BANCA s.p.a."), contro il DEBITORE ESCUSSO titolare della piena proprietà. Capitale €. 252.000,00 (euro duecentocinquantaduemila/00) Somma iscritta €. 504.000,00 (euro cinquecentoquattromila/00) Durata 2 anni e 6 mesi e gravante la piena proprietà degli immobili di cui LOTTI da 1 a 7 compresi</p>
D	<p><u>IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO</u> iscritta il 20/10/2017 al n° 46.458 Registro Generale e al n° 7.514 Registro Particolare con atto del 11/10/2017 rep. n° 34.467/15.433 Notaio Guido CIRILLI a favore di "BANCA POPOLARE di SONDRIO s.c.p.a." con sede in Sondrio, cod. fisc. 0053810149 contro il DEBITORE ESCUSSO titolare della piena proprietà. Capitale €. 75.000,00 (euro settantacinquemila/00) Somma iscritta €. 150.000,00 (euro centocinquantamila/00) Durata 2 anni e 6 mesi e gravante la piena proprietà degli immobili di cui LOTTI da 1 a 7 compresi</p>

E	<p>ATTO ESECUTIVO O CAUTELATIVO VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto il 09/04/2021 al n° 16.340 Registro Generale e al n° 10.658 Registro Particolare. Ufficiale Giudiziario di Brescia del 25/03/2021 rep. n° 1.998 a favore di "INTESA SANPAOLO s.p.a." con sede in Torino, cod. fisc. 00799960158 contro il DEBITORE ESCUSSO titolare della piena proprietà sino alla concorrenza di €. 1.052.778,42 (euro unmilione cinquantaduemilasettecentosettantotto/42) oltre interessi e spese successive gravante la piena proprietà degli immobili in Brescia via Masaccio censiti al N.C.T. Fg. 185 part. 107 sub. 3 (LOTTO 1), sub. 5 (LOTTO 2), sub. 6 (LOTTO 3), sub. 22 (LOTTO 4), sub. 64 (LOTTO 5), sub. 65 (LOTTO 6), sub. 66 (LOTTO 7)</p>
----------	--

Stato del possesso del bene alla data della valutazione: Libero Occupato

LOTTO 1: sub. 3 > occupato dalla Società Esecutata

LOTTO 2: sub. 5 > occupato dalla Società Esecutata

LOTTI 3+4: sub. 6 + sub. 22 > occupati da terzi e verosimilmente anche dalla Società Esecutata

- S.U. tot. (Superficie Utile totale, ovvero S.I.N. tot.) = 57,20+100,20 = 157,40 mq.
- Tipo di contratto: Locazione di immobili strumentali con esercizio opzione IVA (Allegato 26)
- Canone annuo €. 10.680,00+IVA con rata mensile €. 890,00+IVA
- Durata in anni: 6, dal 01/01/2013 al 31/12/2018 con tacito rinnovo per altri 6 anni
- Scadenza contratto: 31/12/2018 (tacitamente rinnovato come per legge)
- Estremi di registrazione: n°3252 S.3T del 03/06/2014 id. telem. "TMK14T003252000GG"
L'imposta di registro per l'anno 2014 pari a €. 150,38 è stata regolarmente versata con F24
mentre quelle degli anni successivi risultano scadute, chiuse per ruolo e notificate.
Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato^(#):

Sì, valore corrente oscilla da min. €. 1.000,00/mese a max. €. 1.300,00/mese (IVA compresa).
Il contratto di cui sopra è stato registrato in data antecedente al pignoramento (25/03/2021).
In data 15/01/2019 è stato firmato un accordo privato tra le parti nel quale si prevede di
compensare con i canoni di locazione la somma dovuta dalla Società Esecutata alla Società
Conduttrice per prestazioni eseguite da quest'ultima, pari ad € 35.000,00 + IVA, a decorrere
dall'annualità 2020 (Allegato 27.b).

N.B. Come si evince dalla documentazione ricevuta dall'Agenzia delle Entrate (Allegato 26), sia la registrazione del contratto che la relativa sintesi sono a carico esclusivo del sub. 6 escludendo di fatto il sub. 22 mentre, nella copia firmata dalle parti, fornita dalla Società Esecutata, entrambi i subalterni risultano oggetto della stessa locazione (Allegato 27.a). Posso confermare che alla data del sopralluogo, avvenuto il 07/07/2021, sia il sub. 6 che il sub. 22 risultavano ad uso della Società Condittrice e comunicanti con i sub. 3 e sub. 5 ove ha sede la Società Esecutata. Pertanto non si può escludere l'uso promiscuo dei locali da parte di entrambe le parti.

Nella PEC dell'Agenzia del 19/07/2021 (Allegato 26 pag.1) si rileva che la rendita catastale è stata erroneamente indicata uguale per i sette immobili in esame. Infine, i dati catastali <fg. 107 part. 6 sub. 185> riportati nell'interrogazione (Allegato 26 pag.3) sono tra loro invertiti, quelli corretti sono "fg. 185 part. 107 sub. 6".

LOTTO 5: sub. 64 > occupato dalla Società Esecutata

LOTTO 6: sub. 65 > occupato dalla Società Esecutata

LOTTO 7: sub. 66 > occupato dalla Società Esecutata

Verifica presso Agenzia Entrate di Brescia a mezzo PEC del 19/07/2021 (Allegato 26)

(#) = media dei valori desunti dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio e dal "Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia" della Borsa Immobiliare di Brescia.

4. FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE (per tutti i LOTTI)**FORMALITA' CONDOMINIALI (per tutti i LOTTI)**

Il "CONDOMINIO T.Z.", dove sono ubicati tutti i LOTTI in esame, è dotato di parti comuni che fanno riferimento alla Particella 107 sub. 1 catastalmente indicata come B.C.N.C. (bene comune non censibile), come indicato sia nella Visura Storica (Allegato 2) che nell'Elaborato Planimetrico (Allegato 10). Le parti comuni sono costituite dal marciapiedi su via Masaccio confinante in lato Sud/Ovest, dai 2 ingressi pedonali dai civici n°14 e n°18 che conducono ad altrettante scale esterne e ballatoi, una terrazza al primo piano di accesso alle varie unità abitative, più un accesso carraio al civico n°16 che, mediante rampa, scende al piano interrato. Le 7 unità immobiliari in esame ne possiedono pertanto una quota proporzionale e partecipano alle spese di manutenzione e gestione in misura delle spettanti quote, per le quali si rimanda alle tabelle fornite dall'Amministratore (Allegato 30).

CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILI STRUMENTALI CON ESERCIZIO OPZIONE IVA

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia risulta che per il LOTTO 3 (e verosimilmente per il LOTTO 4, come da Allegato 27.a) è in essere il contratto di locazione con identificativo telematico n° TMK14T003252000GG del 03/06/2014 (Allegato 26).

Si precisa che il contratto risulta registrato in data antecedente al Pignoramento del 25/03/2021.

5. FORMALITA', VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE (per tutti i LOTTI)**FORMALITA' CONDOMINIALI (per tutti i LOTTI)**

Dalla documentazione ricevuta dallo "Studio di Amministrazioni Immobiliari geom. Arrighini" si è verificata la situazione debitoria della Società Esecutata nei confronti del Condominio T.Z. dove sono ubicati i LOTTI in esame (Allegato 30). La quota millesimale complessivamente a carico della Società Esecutata è di 124,04/1.000 riconducibile sia ai 7 LOTTI in esame che ad altre proprietà non oggetto di pignoramento.

Nel Verbale di Assemblea Ordinaria tenutasi il **20/09/2021** si legge al punto 7 "Situazione fallimento F.lli Garatti S.R.L. (consegnati i registri in Tribunale)": <l'avvocato Peli ripercorre la situazione e le modalità che sono state espletate nei due anni precedenti, il Delegato della Società Esecutata comunica che non sono mai stati versati libri in tribunale e pertanto diffida dal proclamare fallimento, a marzo potrebbe essere la soluzione del problema. L'assemblea confida nell'ultima proposta e delibera di aspettare>. Per votazione approva all'unanimità (Allegato 30.a). Al punto 8 "Valutazione intervento bonus facciate con sconto in fattura del 90%" l'Assemblea chiede di affrettare il capitolato per il tetto e di convocare un'assemblea straordinaria entro il 10 di novembre in modo da pianificare interventi e spese da effettuare. Si approva la **proposta di Bilancio Preventivo gestione ordinaria 01/05/2021-30/04/2022** per l'importo di **€. 52.922,00** comprensivo di spese amministrative generali, forniture e manutenzione ordinaria delle parti comuni.

Dal **Bilancio Preventivo gestione ordinaria 2021-2022** ovvero dal 01/05/2021 al 30/04/2022, si evince che le **spese individuali annuali** (esclusi arretrati) per i 7 LOTTI in esame sono così suddivise (Allegato 30.b):

	ripartizione	dati catastali	codice unità	ubicazione	Bilancio preventivo individuale 2021/2022
LOTTO 1	34,40 / 1.000	sub. 3	unità A/24	ufficio piano 1	- €. 3.461,79
LOTTO 2	11,00 / 1.000	sub. 5	unità A/26	ufficio piano 2	- €. 1.106,60
LOTTO 3	20,90 / 1.000	sub. 6	unità A/25	ufficio piano 2	- €. 2.102,06
LOTTO 4	29,60 / 1.000	sub. 22	unità A/18	ufficio piano 2	- €. 2.977,70
LOTTO 5	3,94 / 1.000	sub. 64	unità A/36	autorimessa piano -1	- €. 253,21
LOTTO 6	2,76 / 1.000	sub. 65	unità A/39	autorimessa piano -1	- €. 177,37
LOTTO 7	2,76 / 1.000	sub. 66	unità A/51	autorimessa piano -1	- €. 177,37
TOTALE QUOTE 2021/2022 (per i 7 LOTTI in esame)					- €. 10.256,10

Relativamente a tutti gli immobili di proprietà della Società Esecutata la situazione debitoria è la seguente:

TOTALE QUOTE 2021/2022	- €. 11.456,59
SALDO PRECEDENTE 2020/2021	- €. 12.924,07
SALDO COMPLESSIVO	- €. 24.380,66

Le scadenze delle quote 2021/2022 sono: Rata1 di €.15.788,19 entro il 20/09/2021, Rata2 di €.2.864,12 entro il 01/10/2021, Rata3 di €.2.864,12 entro il 01/01/2022 e Rata4 di €.2.864,23 entro il 01/03/2022.

Alla data del 28/09/2021 il **debito complessivo della Società Esecutata nei confronti del "Condominio T.Z." (Allegato 30.b)**, imputabile sia ai 7 LOTTI in esame che ad altri immobili di proprietà, non oggetto di pignoramento, è di **€. 24.380,66 (euro ventiquattromilatrecentottanta/66)**

Concludendo, dall'analisi della documentazione reperita ed in particolare dalle 7 **Ispezioni Ipotecarie** del 07/09/2021 (Allegato 28), dalla dichiarazione dell'**Ufficio Tributi del Comune di Brescia** del 19/07/2021 (Allegato 29), dall'intervento dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione, dalla documentazione contabile del "Condominio T.Z." aggiornata al 28/09/2021 (Allegato 30) e emerge che, sui 7 LOTTI oggetto della presente relazione estimativa, gravano le seguenti formalità che saranno cancellate e che comunque non saranno opponibili all'acquirente:

- Ipoteca volontaria** a favore di "INTESA SANPAOLO s.p.a."
 - Ipoteca volontaria** a favore di "UNIONE BANCHE ITALIANE s.p.a." ora "BPER BANCA s.p.a."
 - Ipoteca volontaria** a favore di "UNIPOL BANCA s.p.a." ora "BPER BANCA s.p.a."
 - Ipoteca volontaria** a favore di "BANCA POPOLARE di SONDRIO s.c.p.a."
 - Pignoramento Immobiliare** a favore di "INTESA SANPAOLO s.p.a."
 - Credito** a favore del Comune di Brescia BS, Ufficio Tributi per IMU / TSI / TARI
 - Credito** a favore dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione Tributi per la Provincia di Brescia
 - Oneri Condominiali** comprensivi del preventivo di Esercizio Ordinario 2021-2022.
- Tutte le voci di cui sopra sono già state analizzate e dettagliate nei precedenti capitoli.

6. FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI (per tutti i LOTTI)

A seguire si riportano le fasi e gli accertamenti peritali, espletati dal C.T.U., indispensabili per la formulazione del giudizio di valore, in particolare:

- Con ordinanza del **11/06/2021** il sottoscritto Claudia MISTRETTA, architetto libero professionista in Mazzano (BS), veniva nominato CTU per l'Esecuzione Immobiliare n°205/2021.
- In data **21/06/2021**, dopo aver accettato l'incarico mediante invio telematico del giuramento di rito, veniva a conoscenza dei quesiti di cui all'art. 173 bis come modificato per effetto del D.L. n°83/2015.
- In data **24/06/2021** tramite "SISTER" otteneva la documentazione catastale (Allegati da 1 a 18).
- In data **28/06/2021** a mezzo di mail all'Archivio Notarile di Brescia richiedeva ed otteneva copia di "Verbale di assemblea straordinaria" (Allegato 19) e "Atto di provenienza" (Allegato 20).
- In data **30/06/2021** a mezzo di e-mail allo Studio Amministrazioni Immobiliari geom. Arrighini richiedeva ed otteneva copia della documentazione contabile del "Condominio T.Z." (Allegato 30).
- In data **08/07/2021** mezzo di PEC all'Ufficio Tributi del Comune di Brescia richiedeva copia degli insoluti relativi all'IMU, TASI e TARI ottenendone copia (Allegato 29). Lo stesso giorno, mediante accesso telematico all'archivio PGT Regione Lombardia otteneva il file del P.G.T. e delle relative N.T.A. (Allegato 25).

Sempre lo stesso giorno richiedeva a mezzo di PEC all'Agenzia delle Entrate di Brescia - Ufficio del Registro richiedeva la verifica di eventuali contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile, ottenendone risposta via PEC in data 19/07/2021 (Allegato 26).

□ In data **07/07/2021** svolgeva insieme al custode giudiziario un 1° sopralluogo interno degli immobili in esame effettuando un rilievo di massima per il calcolo della superficie commerciale e un dettagliato rilievo fotografico sia esterno che interno.

□ In data **09/07/2021** a mezzo di richiesta telematica allo sportello SUAP del Comune di Brescia richiedeva formale Accesso agli Atti per visionare le pratiche edilizie relative all'immobile.

□ In data **16/07/2021** si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brescia per ritirare copia delle pratiche edilizie reperite in archivio (Allegati da 21 a 24).

□ In data **27/07/2021** svolgeva un 2° sopralluogo, necessario per visionare l'interno del LOTTO 7, poiché non verificato durante il 1° sopralluogo.

□ In data **07/09/2021** con accesso telematico a "SISTER" otteneva le Ispezioni Ipotecarie (Allegato 28).

□ Nel periodo compreso tra il **30/08/2021** e il **13/09/2021** eseguiva accertamenti economico estimativi riguardanti il mercato immobiliare, alla ricerca di dati immobiliari comparabili utili per la corretta definizione del valore di mercato dei sette LOTTI in esame.

□ In data **29/09/2021** con accesso telematico a "SISTER" chiedeva la rasterizzazione delle 4 Planimetrie non trovate in archivio (Allegato 15). In data **05/10/2021** ne otteneva copia (Allegati 13, 16, 17 e 18).

□ Contemporaneamente provvedeva a redigere la presente relazione di stima in base alle indagini precedentemente svolte.

7. ANALISI ESTIMATIVA (per tutti i LOTTI)

CRITERI DI STIMA

Il valore di mercato degli immobili da stimare viene determinato con il *metodo di stima comparativo o sintetico*, in base alle superfici relative, con riferimento ai cespiti simili posti in vendita nelle vicinanze di quelli in esame, trasferiti nello stesso periodo di riferimento, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche. In merito alle caratteristiche intrinseche si fa riferimento alla descrizione dei beni analizzati in precedenza, mentre per quelle estrinseche si è tenuto conto della loro ubicazione.

Come già accennato in precedenza il C.T.U. sottolinea che la stima è riferita ai 7 LOTTI, oggetto di pignoramento, valutati singolarmente.

RIEPILOGO delle SUPERFICI COMMERCIALI ASSUNTE per la VALUTAZIONE (vedi tabelle a pagg. 16-20)

LOTTO 1 > N.C.T. fg. 185 part. 107 sub. 3 > DIREZIONALE	230,00 mq.
LOTTO 2 > N.C.T. fg. 185 part. 107 sub. 5 > DIREZIONALE	177,00 mq.
LOTTO 3 > N.C.T. fg. 185 part. 107 sub. 6 > DIREZIONALE	67,00 mq.
LOTTO 4 > N.C.T. fg. 185 part. 107 sub. 22 > DIREZIONALE	128,00 mq.
LOTTO 5 > N.C.T. fg. 185 part. 107 sub. 64 > AUTORIMESSA	24,50 mq.
LOTTO 6 > N.C.T. fg. 185 part. 107 sub. 65 > AUTORIMESSA	27,50 mq.
LOTTO 7 > N.C.T. fg. 185 part. 107 sub. 66 > AUTORIMESSA (CANTINA)	23,50 mq.

Pertanto, tenuto conto del perdurare della crisi del mercato immobiliare, dell'elevata offerta in relazione alla scarsa domanda e della necessità di vendita forzata in un intervallo di tempo troppo breve perché si possa valorizzare l'immobile al valore di libero mercato, per quanto concerne il **LOTTO 1** identificato al Catasto Fabbricati (**Allegato 3**):

sez. urb.	foglio	part.	sub	zona	categ.	classe	consist.	sup. cat.	rendita
NCT	185	107	3	3	A/10	3	8 vani	Tot. 207 mq	€. 1.900,56

il più probabile **VALORE di REALIZZO** del "**LOTTO 1**" (quota di possesso 1/1)
in condizioni di **VENDITA FORZATA** da porre a base d'asta viene di fatto quantificato in
€. 291.000,00 dicensi **Euro duecentonovantunomila/00**

LOTTO 2: UFFICIO / STUDIO PRIVATO

Tenuto conto della tipologia edilizia dell'immobile, dell'ubicazione, dello stato di manutenzione e finitura, della destinazione urbanistica, della presenza sia della terrazza che della cantina esclusive, del diritto al sub.1 BCNC, degli oneri gravanti sul bene, della minima difformità rilevata tra lo stato di fatto e la consistenza sia concessoria che catastale e della sanabilità della stessa, è possibile attribuire al **LOTTO 2**, nello stato di fatto in cui si trova, un valore in libero mercato come di seguito calcolato:

Superficie commerciale DIREZIONALE assunta	177,00 mq.
Valore di libero mercato unitario assunto	1.500,00 €/mq.
Valore di libero mercato complessivo	177,00 mq. x 1.500,00 €/mq.
TOTALE VALORE di libero mercato calcolato	
	€. 265.500,00
TOTALE VALORE di libero mercato ottenuto mediante MCA (Allegato 31.b)	
	€. 270.793,00

LOTTO 2 - VALORE DI LIBERO MERCATO ASSUNTO (media tra i due valori precedenti): **€. 268.000,00**

Pertanto, tenuto conto del perdurare della crisi del mercato immobiliare, dell'elevata offerta in relazione alla scarsa domanda e della necessità di vendita forzata in un intervallo di tempo troppo breve perché si possa valorizzare l'immobile al valore di libero mercato, per quanto concerne il **LOTTO 2** identificato al Catasto Fabbricati (**Allegato 4**):

sez. urb.	foglio	part.	sub	zona	categ.	classe	consist.	sup. cat.	rendita
NCT	185	107	5	3	A/10	3	8 vani	Tot. 163 mq	€. 1.900,56

il più probabile **VALORE di REALIZZO** del "**LOTTO 2**" (quota di possesso 1/1)
in condizioni di **VENDITA FORZATA** da porre a base d'asta viene di fatto quantificato in
€. 228.000,00 dicensi **Euro duecentoventottomila/00**

LOTTO 3: UFFICIO / STUDIO PRIVATO

Tenuto conto della tipologia edilizia dell'immobile, dell'ubicazione, dello stato di manutenzione e finitura, della destinazione urbanistica, della presenza sia del balcone che della cantina esclusive, del diritto al sub.1 BCNC, degli oneri gravanti sul bene, delle difformità rilevate tra lo stato di fatto e la consistenza sia concessoria che catastale e della sanabilità delle stesse, è possibile attribuire al **LOTTO 3**, nello stato di fatto in cui si trova, un valore in libero mercato come di seguito calcolato:

Superficie commerciale DIREZIONALE assunta	67,00 mq.	
Valore di libero mercato unitario assunto	1.450,00 €/mq.	
Valore di libero mercato complessivo	67,00 mq. x 1.450,00 €/mq.	
TOTALE VALORE di libero mercato calcolato		€. 97.150,00
TOTALE VALORE di libero mercato ottenuto mediante MCA (Allegato 31.c)		€. 94.809,00

LOTTO 3 - VALORE DI LIBERO MERCATO ASSUNTO (media tra i due valori precedenti): €. 96.000,00

Pertanto, tenuto conto del perdurare della crisi del mercato immobiliare, dell'elevata offerta in relazione alla scarsa domanda e della necessità di vendita forzata in un intervallo di tempo troppo breve perché si possa valorizzare l'immobile al valore di libero mercato, per quanto concerne il **LOTTO 3** identificato al Catasto Fabbricati (Allegato 5):

sez. urb.	foglio	part.	sub	zona	categ.	classe	consist.	sup. cat.	rendita
NCT	185	107	6	3	A/10	3	3 vani	Tot. 66 mq	€. 712,71

il più probabile VALORE di REALIZZO del "**LOTTO 3**" (quota di possesso 1/1)
in condizioni di VENDITA FORZATA da porre a base d'asta viene di fatto quantificato in
€. 82.000,00 diconsi Euro ottantaduemila/00

LOTTO 4: UFFICIO / STUDIO PRIVATO

Tenuto conto della tipologia edilizia dell'immobile, dell'ubicazione, dello stato di manutenzione e finitura, della destinazione urbanistica, della presenza del balcone dell'ampia terrazza e della cantina esclusive, del diritto al sub.1 BCNC, degli oneri gravanti sul bene, delle difformità rilevate tra lo stato di fatto e la consistenza sia concessoria che catastale e della sanabilità delle stesse, è possibile attribuire al **LOTTO 4**, nello stato di fatto in cui si trova, un valore in libero mercato come di seguito calcolato:

Superficie commerciale DIREZIONALE assunta	128,00 mq.	
Valore di libero mercato unitario assunto	1.500,00 €/mq.	
Valore di libero mercato complessivo	128,00 mq. x 1.500,00 €/mq.	
TOTALE VALORE di libero mercato calcolato		€. 192.000,00
TOTALE VALORE di libero mercato ottenuto mediante MCA (Allegato 31.d)		€. 195.725,00

LOTTO 4 - VALORE DI LIBERO MERCATO ASSUNTO (media tra i due valori precedenti): €. 194.000,00

Pertanto, tenuto conto del perdurare della crisi del mercato immobiliare, dell'elevata offerta in relazione alla scarsa domanda e della necessità di vendita forzata in un intervallo di tempo troppo breve perché si possa valorizzare l'immobile al valore di libero mercato, per quanto concerne il **LOTTO 4** identificato al Catasto Fabbricati (Allegato 6):

sez. urb.	foglio	part.	sub	zona	categ.	classe	consist.	sup. cat.	rendita
NCT	185	107	22	3	A/10	3	7 vani	Tot. 119 mq	€. 1.662,99

il più probabile VALORE di REALIZZO del "**LOTTO 4**" (quota di possesso 1/1)
in condizioni di VENDITA FORZATA da porre a base d'asta viene di fatto quantificato in
€. 165.000,00 diconsi Euro centosessantacinquemila/00

LOTTO 5: AUTORIMESSA

Tenuto conto della tipologia edilizia dell'immobile, dell'ubicazione, dello stato di manutenzione e finitura, della destinazione urbanistica, del diritto al sub.1 BCNC, degli oneri gravanti sul bene, della perfetta rispondenza tra lo stato di fatto e la consistenza sia concessoria che catastale, è possibile attribuire al **LOTTO 5**, nello stato di fatto in cui si trova, un valore in libero mercato come di seguito calcolato:

Superficie commerciale assunta	24,50 mq.	
Valore di libero mercato unitario assunto	790,00 €/mq.	
Valore di libero mercato complessivo	24,50 mq. x 790,00 €/mq.	€. 19.355,00
LOTTO 5 > VALORE DI LIBERO MERCATO ASSUNTO		€. 19.500,00

Pertanto, tenuto conto del perdurare della crisi del mercato immobiliare, dell'elevata offerta in relazione alla scarsa domanda e della necessità di vendita forzata in un intervallo di tempo troppo breve perché si possa valorizzare l'immobile al valore di libero mercato, per quanto concerne il **LOTTO 5** identificato al Catasto Fabbricati (**Allegato 7**):

sez. urb.	foglio	part.	sub	zona	categ.	classe	consist.	sup. cat.	rendita
NCT	185	107	64	3	C/6	8	23 mq	24 mq	€. 67,71

il più probabile **VALORE** di **REALIZZO** del "**LOTTO 5**" (quota di possesso 1/1)
in condizioni di **VENDITA FORZATA** da porre a base d'asta viene di fatto quantificato in
€. 16.500,00 diconsi Euro sedicimilacinquecento/00

LOTTO 6: AUTORIMESSA

Tenuto conto della tipologia edilizia dell'immobile, dell'ubicazione, dello stato di manutenzione e finitura, della destinazione urbanistica, del diritto al sub.1 BCNC, degli oneri gravanti sul bene, della perfetta rispondenza tra lo stato di fatto e la consistenza sia concessoria che catastale, è possibile attribuire al **LOTTO 6**, nello stato di fatto in cui si trova, un valore in libero mercato come di seguito calcolato:

Superficie commerciale assunta	27,50 mq.	
Valore di libero mercato unitario assunto	790,00 €/mq.	
Valore di libero mercato complessivo	27,50 mq. x 790,00 €/mq.	€. 21.725,00
LOTTO 6 > VALORE DI LIBERO MERCATO ASSUNTO		€. 21.500,00

Pertanto, tenuto conto del perdurare della crisi del mercato immobiliare, dell'elevata offerta in relazione alla scarsa domanda e della necessità di vendita forzata in un intervallo di tempo troppo breve perché si possa valorizzare l'immobile al valore di libero mercato, per quanto concerne il **LOTTO 6** identificato al Catasto Fabbricati (**Allegato 8**):

sez. urb.	foglio	part.	sub	zona	categ.	classe	consist.	sup. cat.	rendita
NCT	185	107	65	3	C/6	8	23 mq	26 mq	€. 67,71

il più probabile **VALORE** di **REALIZZO** del "**LOTTO 6**" (quota di possesso 1/1)
in condizioni di **VENDITA FORZATA** da porre a base d'asta viene di fatto quantificato in
€. 18.200,00 diconsi Euro diciottomiladuecento/00

LOTTO 7: AUTORIMESSA (CANTINA)

Tenuto conto della tipologia edilizia dell'immobile, dell'ubicazione, dello stato di manutenzione e finitura, della destinazione urbanistica, del diritto al sub.1 BCNC, degli oneri gravanti sul bene, della perfetta rispondenza tra lo stato di fatto e la consistenza concessoria, della difformità rilevata tra lo stato di fatto e la consistenza catastale e della sanabilità della stessa, è possibile attribuire al **LOTTO 7**, nello stato di fatto in cui si trova, un valore in libero mercato come di seguito calcolato:

Superficie commerciale assunta	23,50 mq.	
Valore di libero mercato unitario assunto	775,00 €/mq.	
Valore di libero mercato complessivo	23,50 mq. x 775,00 €/mq.	€. 18.212,00
LOTTO 7 > VALORE DI LIBERO MERCATO ASSUNTO		€. 18.000,00

Pertanto, tenuto conto del perdurare della crisi del mercato immobiliare, dell'elevata offerta in relazione alla scarsa domanda e della necessità di vendita forzata in un intervallo di tempo troppo breve perché si possa valorizzare l'immobile al valore di libero mercato, per quanto concerne il **LOTTO 7** identificato al Catasto Fabbricati (**Allegato 9**):

sez. urb.	foglio	part.	sub	zona	categ.	classe	consist.	sup. cat.	rendita
NCT	185	107	66	3	C/6	8	23 mq	26 mq	€. 67,71

il più probabile **VALORE** di **REALIZZO** del "**LOTTO 7**" (quota di possesso 1/1)
in condizioni di **VENDITA FORZATA** da porre a base d'asta viene di fatto quantificato in
€. 15.300,00 dicensi **Euro quindicimilatrecento/00**

9. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: **Arch. Claudia MISTRETTA**

Iscritto all'Ordine degli ARCHITETTI della Provincia di Brescia (iscr. n°1710)

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
- È in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato l'immobile
- Ha ispezionato di persona la proprietà, sia esternamente che internamente
- Nessun altro soggetto, salvo quelli eventualmente specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto

Si ritiene in tal modo di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto e si rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione 20/10/2021

10. ELENCO ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Allegato 1 ^(*)	Estratto mappa - N.C.T. BRESCIA (BS) fg. 185 part. 107 (scala 1:2000)
Allegato 2 ^(*)	Visura storica per immobile agg. 24/06/2021 - N.C.T. fg.185 part.107 sub.1 BCNC (corte comune)
Allegato 3	LOTTO 1: Visura storica per immobile agg. al 24/06/2021 - N.C.T. fg.185 part.107 sub.3 - cat.A/10
Allegato 4	LOTTO 2: Visura storica per immobile agg. al 24/06/2021 - N.C.T. fg.185 part.107 sub.5 - cat.A/10
Allegato 5	LOTTO 3: Visura storica per immobile agg. al 11/10/2021 - N.C.T. fg.185 part.107 sub.6 - cat.A/10
Allegato 6	LOTTO 4: Visura storica per immobile agg. al 24/06/2021 - N.C.T. fg.185 part.107 sub.22 - cat.A/10
Allegato 7	LOTTO 5: Visura storica per immobile agg. al 19/10/2021 - N.C.T. fg.185 part.107 sub.64 - cat.C/6
Allegato 8	LOTTO 6: Visura storica per immobile agg. al 19/10/2021 - N.C.T. fg.185 part.107 sub.65 - cat.C/6
Allegato 9	LOTTO 7: Visura storica per immobile agg. al 19/10/2021 - N.C.T. fg.185 part.107 sub.66 - cat.C/6
Allegato 10 ^(*)	Elaborato Planimetrico 01/12/2020 - N.C.T. fg.185 part.107 dimostrazione grafica dei subaltermi Accertamento della proprietà Immobiliare Urbana Elenco dei subaltermi assegnati
Allegato 11	LOTTO 1: Planimetria del 01/02/1995 - N.C.T. fg.185 part.107 sub.3 Pianta P.1 (sc.1:200)
Allegato 12	LOTTO 2: Planimetria del 13/11/1995 - N.C.T. fg.185 part.107 sub.5 Pianta P.2+P.int. (sc.1:200)
Allegato 13	LOTTO 3: Planimetria del 01/02/1995 - N.C.T. fg.185 part.107 sub.6 Pianta P.2+P.int. (sc.1:200)
Allegato 14	LOTTO 4: Planimetria del 01/02/1995 - N.C.T. fg.185 part.107 sub.22 Pianta P.2+P.int. (sc.1:200)
Allegato 15	LOTTE 3+5+6+7: Richiesta del 24/06/2021 alla banca dati SISTER per il rilascio delle Planimetrie, chiusa con errore (non trovate in archivio) e richiesta di Informatizzazione delle stesse 29/09/2021
Allegato 16	LOTTO 5: Planimetria del 01/02/1995 - N.C.T. fg.185 part.107 sub.64 Pianta P.int. (sc.1:200)
Allegato 17	LOTTO 6: Planimetria del 01/02/1995 - N.C.T. fg.185 part.107 sub.65 Pianta P.int. (sc.1:200)
Allegato 18	LOTTO 7: Planimetria del 01/02/1995 - N.C.T. fg.185 part.107 sub.66 Pianta P.int. (sc.1:200)
Allegato 19 ^(*)	VERBALE di ASSEMBLEA STRAORD. per "trasformazione Società da S.R.L. a S.P.A." del 25/10/2004 n°66.791/22.668 rep. Notaio Dr. E. CONTI trascritto a Brescia il 29/11/2004 ai n°62.366 RG / 36.666 RP e succ. nota in rettifica trascritta a Brescia il 25/07/2006 ai n°40.888 RG / 24.375 RP
Allegato 20	LOTTO 4: ATTO di PROVENIENZA "Compravendita di unità immobiliare soggetta ad IVA" del 15/10/1998 n°58.383 rep. Not. Dr. E. CONTI trascr. a Brescia il 04/11/1998 ai n°35.968RG/23.431RP
Allegato 21 ^(*)	Concessione Edilizia n°37985/92 del 27/04/1993 (boll. n°3366/92 del 07/12/1992) per "Nuovo edificio con destinazione Commerciale, direzionale e residenziale" denominato T.Z. in Piano di Zona "A-10 San Polo"
Allegato 22 ^(*)	Variante a Concessione Edilizia n°12027/95 del 31/07/1995 (boll. n°853/95 del 15/03/1995) 22.a - Autorizzazione 22.b - Tav. V01 Estratto mappa e Planimetria (estratto fotografico, scala originale 1:200) 22.c (pag.1 e 2) - Tav. V07 Pianta Piano Interrato (scala 1:100) 22.d - Tav. V08 Pianta Piano Terra (estratto fotografico, scala originale 1:100) 22.e (pag.1 e 2) - Tav. V09 Pianta Piano Primo (scala 1:100) 22.f (pag.1 e 2) - Tav. V10 Pianta Piano Secondo (scala 1:100) 22.g - Tav. V11 Prospetti Nord/Est e Sud/Ovest (estratto fotografico, scala originale 1:100) 22.h - Tav. V12 Prospetto Nord/Ovest (estratto fotografico, scala originale 1:100) 22.i - Tav. V12 Sezioni (estratto fotografico, scala originale 1:100)
Allegato 23 ^(*)	Dichiarazione Abitabilità/Agibilità n°33120/95 del 12/03/1996 (boll. n°2748/95 del 14/09/1995)

Allegato 24	LOTTI 1+2: Comunicazione di Inizio Attività n°3257/96 del 01/02/96 (boll. n°231/96 del 25/01/96) di Variante per “suddivisione dell’ufficio contraddistinto dal n°11 in due unità immobiliari distinte” (ovvero le due unità di cui sub.3 e sub.5)
Allegato 25 ^(*)	Estratto P.G.T. 2016 Vigente 3ª Variante Comune di BRESCIA del 16/04/2018 25.a - “R 04c Tessuto a prevalente destinazione residenziale” P.G.T. Tav. V-PR02 <i>Azioni di piano_Q4</i> - scala 1:5.000 (febbraio 2016) 25.b (pag.1 e 2) - N.T.A. Parte IV, Titolo II, Art. 81 “Tessuti di recente formazione” (pag. 103+104)
Allegato 26 ^(*)	LOTTO 3: Dichiarazione dell’Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Brescia 2 ed estratto del Contratto di locazione relativo al sub.6 registrato al n°3252 S.3T del 03/06/2014 N.B. si rileva che i dati catastali “fg.107 part.6 sub.185” riportati nell’interrogazione sono imprecisi poiché tra loro invertiti, quelli corretti sono “fg.185 part.107 sub.6”
Allegato 27	27.a - LOTTI 3+4: Copia del Contratto di locazione relativo ai sub.6+sub.22 n°3252 S.3T del 03/06/2014 (documento fornito dalla Società Esecutata, ma non conforme a quello presente nell’archivio dell’Agenzia delle Entrate > eventualmente da far rettificare) 27.b - Accordo scritto tra le parti il 15/01/2019 per la compensazione di un debito pregresso
Allegato 28 ^(*)	28.a (LOTTO 1) > 28.g (LOTTO 7) Ispezioni Ipotecarie per immobile del 07/09/2021
Allegato 29 ^(*)	Riepilogo crediti IMU / TASI / TARI a favore dell’ Ufficio Tributi Comune di Brescia al 19/07/2021
Allegato 30 ^(*)	Documentazione fornita dall’Amministratore del “Condominio T.Z.” : 30.a - Verbale ultima assemblea del 20/09/2021 30.b - Bilancio preventivo individuale 2021/2022 30.c - Bilancio consuntivo individuale 2020/2021 più elenco dei Codici Unità riferiti ai 7 LOTTI 30.d - Regolamento condominiale
Allegato 31	Analisi estimativa analitica per la determinazione del Valore di Mercato con il metodo del confronto MCA con nr. 3 comparabili: 31.a - LOTTO 1 ; 31.b - LOTTO 2 ; 31.c - LOTTO 3 ; 31.d - LOTTO 4
Documentazione fotografica, con indicazione delle difformità riscontrate (16 pagine)	

N.B. (*): Allegati che si riferiscono a tutti i LOTTI

11. BIBLIOGRAFIA

- *IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.*
- *Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.*
- *Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.*
- *Simonotti M. : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.*
- *Simonotti M. : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.*
- *Frediani P. : L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone*
- *Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val. Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche*
- *La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima - Corso Geo.Val. Geometri Valutatori Esperti*
- *Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia - Borsa Immobiliare di Brescia*