

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 117/2020 – 2 Lotti

Giudice delegato: **Dr.ssa La Malfa Giulia**

Anagrafica

Creditore procedente:

BANCA VALSABBINA s.c.p.a.
con sede legale in Vestone (BS)
Via Molino n°4
C.f.: 00283510170 – P.iva 00549950988

Rappresentato dagli Avvocati

Avv. Mario Vanzo e Avv. Francesco Vanzo
con Studio in Brescia (BS)
Via G.Savoldo n°3
Tel + 39 030.9991445 PEC: mario.vanzo@brescia.pecavvocati.it

Esecutato:

(C.f.: [REDACTED])
Residente a VISANO (BS) 25010
Via Chiesolina n°4
In qualità di proprietario

Rappresentato dall'Avvocato

Intervenuti alla data di stima:

BCC NPLS 2018
C.F.: 04942020266, con sede in Conegliano (TV), Via Alfieri 1
Domiciliata presso Avv. Greco PEC: avvrffaellagreco@pec.giuffre.it.
Agenzia delle Entrate – Riscossione
Agente della riscossione per la provincia di Brescia
PEC: pct@pec.agenziariscossione.gov.it

Esperto incaricato

Ing. Andrea Andreis
Sede Legale: Via E.Fermi 42, 25133 Brescia
C.F. NDRNDR70A15B157T - P.IVA 03449150170
Tel 338 582880 - Fax 030 2001100
e-mail: andrea_andreis@virgilio.it - PEC: andrea.andreis@ingpec.eu
Iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri di Brescia nr. 3060
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici (CTU) di Brescia nr.630

Timbro e firma _____



Date

Nomina dell'esperto: 18/06/2020

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 26/06/2020

Nomina del Custode giudiziario: 18/06/2020

Richiesta proroga del termine per l'accesso all'immobile (depositata dal Custode nominato): 10/07/2020

Data di emissione atto Autorizzazione alla Richiesta di Proroga per l'accesso agli immobili: 22/07/2020

Sopralluogo presso gli immobili: 25/08/2020

Richiesta di proroga dell'elaborato peritale in attesa di chiarimenti: 2/01/2021

Data di emissione atto di Autorizzazione alla Richiesta di proroga: 8/01/2021

Richiesta di proroga dell'elaborato peritale in attesa di chiarimenti: 2/02/2021

Data di emissione atto di Autorizzazione alla Richiesta di proroga: 5/02/2021 notificata l'8/02/2021

Data della consegna del rapporto di valutazione: 08/03/2021

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 10/02/2021 rinviata d'ufficio al 12/05/2021

Il sottoscritto **Ing. Andrea Andreis** con studio in Brescia (BS), Via Enrico Fermi n.42, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n°3060, a seguito di decreto di nomina del Tribunale di Brescia Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ha prestato giuramento **in qualità di esperto per rispondere al seguente quesito:**

A

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art- 567, 2° comma c.p.c. evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa. ave il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

B

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati. previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali. indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
- 2) Acquisisca. per i terreni pignorati e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all' articolo 30 del D. P. R. 6 giugno 2001 n.ro 380, depositandoli in originale.

Identificazione pregressa dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di



vista catastale amministrativo ed ipotecario: riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene: indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

C

Stato di possesso

- 1) Accerti se l'immobile è libero o occupato: in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o fa detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo – se possibile- dichiarazioni e scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).
- 2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione -acquisendone copia - e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.
- 3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art.337 sexies.c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

D

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

- 4) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:
 - esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
 - servitù attive e passive formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
 - domande giudiziali e giudizi in corso;
 - vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comune per irregolarità urbanistiche;
 - sequestri penali ed amministrativi;
 - canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.
 - Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.
- 5) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.
- 6) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolite



nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

E

Regolarità edilizia ed urbanistica

- 1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi:
indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;
accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.
- 2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva la suddette opere, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 45 comma 5° del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n.269 conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n.326; indicando in questo ultimo caso se sussistono tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.
Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.
- 3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandone immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.
- 4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, indicando la data del rilascio dello stesso e la validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima.
Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.
Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili), così come la proporzionale ripartizione di superfici quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.
- 5) Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale.

F

Formazione dei lotti

- 1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.
- 2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso alla formalizzazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli



comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. . dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

- 3) Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, etc.) individui e distingua i rispettivi valori.
- 4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n.1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n.246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro)

G

Valore del bene e costi

- 1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a:
 - diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;
 - eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;
 - stato di conservazione dell'immobile;
 - oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.
 - 2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi: il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, a netto di tali decurtazioni e correzioni.
 - 3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt.599 e ss.c.p.c in caso di debba procedere alla divisione giudiziale e poi alla quota. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art.173-bis disp.att.c.p.c., come modificato per effetto del d.l. m.83/2015
- L'esperto viene autorizzato: all'estrazione di copie della produzione di parte e dei verbali di causa; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.

DISPONE

che il perito depositi telematicamente la relazione di stima e copia della stessa in "omissis" dell'esecutato, comproprietari e soggetti diversi, almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti di seguito indicata e ne invii copia alle parti secondo le modalità di cui all'art.173 bis, comma 3, disp. att. cpc:



Indice

A. Fasi - accertamenti e date delle indagini.	7
B. Identificazione sintetica dei lotti.	9
C. LOTTO NR.1 di 2: ABITAZIONE A REMEDELLO	
Riepilogo sintetico delle indagini	11
Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni	13
Operazioni dettagliate e stima:	
1. Inquadramento dell'immobile	14
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	17
3. Audit documentale e Due Diligence	21
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica.....	22
3.2 Rispondenza catastale	223
3.3 Verifica della titolarità	244
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	255
5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente	256
6. Analisi estimativa.....	26
7. Riepilogo dei valori di stima	28
D. LOTTO NR.2 di 2: COMPENDIO INDUSTRIALE A VISANO	
Riepilogo sintetico delle indagini	30
Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni	33
Operazioni dettagliate e stima:	
1. Inquadramento dell'immobile.....	34
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	38
3. Audit documentale e Due Diligence	44
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	46
3.2 Rispondenza catastale	48
3.3 Verifica della titolarità	50
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	52
5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente	52
6. Analisi estimativa.....	53
7. Riepilogo dei valori di stima.....	55
E. Dichiarazione di rispondenza	59
F. Elenco Allegati al rapporto di stima	60



A. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI:

- 18/06/2020: Nomina Esperto per la stima dei beni pignorati
- 26/06/2020: Giuramento di rito - verbale di conferimento di incarico di stima
- 29/06/2020: acquisizione documentazione fascicolo elettronico
- 29/06/2020 richiesta Notaio Calini atti compravendita
- 02/07/2020: conferimento incarico al Geom.Gussago per l'acquisizione delle Planimetrie catastali
- 07/07/2020: eseguite, planimetrie catastali e acquisizione di tali documenti
- 07/07/2020: istanza al Giudice per evidenziata difformità tra catastale e pignoramento
- 10/07/2020: istanza del Custode nominato per la richiesta proroga accesso ai luoghi
- 13/07/2020: risposta Giudice alle osservazioni per difformità
- 16/07/2020: osservazioni Avv. Vanzo su difformità
- 17/07/2020: ricevimento dal Notaio Calini degli atti compravendita
- 21/07/2020: richiesta accesso atti agli Uffici Tecnici Comuni Visano e Remedello
- 22/07/2020: autorizzazione del Giudice di proroga accesso ai luoghi
- 22/07/2020: risposta Giudice alle osservazioni Avv. Vanzo e richiesta integrazione trascrizione
- 3/08/2020: acquisizione documentazione storica catastale degli immobili
- 03/08/2020: istanza al Giudice di analisi subalterni storici
- 06/08/2020: accesso atti Ufficio Tecnico Comune di Remedello
- 13/08/2020 accesso atti Uff. Tecnico Comune di Visano
- 22/08/22: atto del magistrato di prosecuzione esecuzione immobiliare
- 25/08/2020: sopralluogo presso i beni (2 lotti in due Comuni differenti)
- 26/08/2020: presa visione istanza di autorizzazione al deposito ed esecuzione dei lavori richiesta dall'esecutato
- 26/08/2020: richiesta all'Ag. Entrate di ricerca eventuali contratti affitto/comodato/altro
- 26/08/2020: richiesta stato civile esecutato
- 28/09/2020: osservazioni in merito all'autorizzazione al deposito ed esecuzione dei lavori richiesta dall'esecutato
- 01/09/2020: ricevuto stato civile esecutato
- 09/08/2020: ricevuto dall'Ag. Entrate contratto di comodato d'uso e due locazioni
- 21/09/2020: risposta del GOP in merito alla richiesta di autorizzazione esecuzione lavori richiesta dall'esecutato
- 1/10/2020 e 2/10/2020: presa visione della relazione del Custode e istanza apertura conto corrente
- 13/10/2020: GOP rigetto istanza autorizzazione esecuzione lavori richiesta dall'esecutato
- 27/11/2020: richiesta all'Uff. Tributi di Remedello e Visano documento attestante la regolarità contributiva
- 01/12/2020: richiesta CDU all'Ufficio Tecnico Comune Visano
- 07/12/2020: ricevuto CDU Comune Visano
- 10/12/2020: richiesta Ag Entrate integrazione planimetria citata sul contratto di locazione



- 16/12/2020: Risposta dell'Ag. Entrate, mancata planimetria in atti
- 17/12/2020: richiesta all'Ufficio Tributi Comune di Remedello di ricevimento planimetria allegata al contratto di locazione
- 17/12/2020: ricezione da parte dell'Ufficio Tributi Comune di Remedello della copia del contratto richiesto completo di allegati
- 17/12/2020: sollecito Ufficio Tributi Comune di Visano per la ricezione di richiesta di regolarità contributiva
- 17/12/2020: sollecito Ufficio Tributi Comune di Remedello per la ricezione di richiesta di regolarità contributiva
- 18/12/2020: richiesta chiarimenti all'Ill.mo Giudice su porzioni di immobili inseriti nel fallimento
- 19/12/2020: invio al Custode Dott. Bianchetti di contratto di locazione completo di allegati
- 21/12/2020: eseguite ispezioni ipotecarie
- 22/12/2020: ricevimento dal Comune di Remedello e dal Comune di Visano di documenti attestanti la mancata regolarità contributiva
- 16/12/2020, 17/12/2020, 28/12/2020: indagini su banche dati immobiliari e operatori immobiliari di zona
- 28/12/2020: provvedimento del Giudice al Custode Dott. Bianchetti per l'acquisizione in contraddittorio dell'inventario dei beni oggetto di fallimento 20/2018
- 02/01/2021: richiesta di proroga dell'elaborato peritale in attesa di ricevere riscontro sui chiarimenti richiesti
- 08/01/2021: emissione atto Autorizzazione alla Richiesta di Proroga e provvedimento del Giudice sulla relazione del Custode Dott. Bianchetti
- 10/02/2021: presa visione della relazione depositata dal Custode Dott. Bianchetti
- 16/02/2021: provvedimento del Giudice per la stima del canone equo e opponibilità alla procedura del contratto di locazione registrato il 22.01.2018 su porzione dell'immobile oggetto di pignoramento
- 08/03/2021: Deposito relazione in merito al provvedimento del Giudice del 16/02/2021
- 08/03/2021: Consegna relazione in cancelleria a mezzo deposito telematico



B. Identificazione sintetica dei Lotti della procedura esecutiva

La presente procedura esecutiva è composta da 2 lotti , uno nel Comune di Remedello e uno nel comune di Visano (BS).

Si indicano qui di seguito le generalità catastali di individuazione dei due lotti per poi analizzare nel dettaglio i beni nelle pagine successive. Gli stessi dati verranno riportati in modo esaustivo negli specifici rapporti di valutazione di ognuno di essi.

▪ **LOTTO NR. 1 di 2**

Descrizione sintetica:

La proprietà consta in una porzione cielo terra di un immobile residenziale inserito in una corte (dalla quale avviene l'accesso all'abitazione) nei pressi del centro di Remedello.

Trilocale più cucina, bagno e due piccole corti esclusive, sviluppato su tre piani (piano terra, primo e secondo) di superficie commerciale complessiva di circa 99,12 mq.

La superficie dell'abitazione si sviluppa in verticale, pertanto ogni piano risulta di piccole dimensioni.

Lo stato di manutenzione è mediocre e non risulta dotato di conformità impiantistiche e agibilità.

Ubicazione: Remedello (BS), Via Garibaldi 22/D

Identificativi catastali :

- **Catasto Fabbricati, sez. urb. NCT, Fg. 10:
Mapp. 109, sub. 4 cat. A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale Totale 82 mq, Totale escluse aree scoperte: 78 mq, Rendita 238,60 €
Piano Terra – Piano Primo – Piano Secondo – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO**

Più probabile valore in libero mercato: **34.600,00 €**

▪ **LOTTO NR. 2 di 2**

Premessa: Compendio immobiliare composto da tre immobili non frazionabili (fabbricato industriale-macello “immobile A”, abitazione “immobile B”, autorimessa “immobile C”) poiché funzionalmente correlati in fase autorizzativa. Nello specifico l'abitazione è stata autorizzata come “casa del custode o del proprietario” in funzione dell'attività produttiva.

Descrizione sintetica:

La superficie complessiva del lotto su cui insistono gli immobili è di circa 2.460 mq.

Il compendio immobiliare (fabbricato a uso industriale-macello, abitazione e autorimessa) risulta avere una superficie commerciale totale di circa 1869,03mq con superficie residua edificabile pari a 483,17 mq di SLP.

- A. Fabbricato ad uso industriale D/7 in una zona extraurbana di Visano. Nello specifico trattasi di un immobile per la lavorazione e trasformazione delle carni disposto su due piani collegati tra di loro da una scala esterna e un montacarichi interno e con spazi destinati alla macellazione, alla lavorazione, al confezionamento, alla conservazione, oltre a spazi destinati a uffici, ripostigli, spogliatoi e servizi igienici, spedizione, centrali termiche e locali tecnici, montacarichi di collegamento tra i due piani, paddock esterni e area esterna (cortile di pertinenza esclusiva).

La sup. commerciale del macello comprensiva delle sue pertinenze esclusive è circa 1.623,10 mq.

Lo stato di manutenzione è normale, necessita di manutenzione ordinaria.

L'immobile è parzialmente difforme ai titoli autorizzativi, tali difformità risultano sanabili e i due corpi laterali ampliati nel 2014 non risultano dotati di agibilità che dovrà essere presentata postuma.



- B. Appartamento (casa del custode o del proprietario) posto al al primo piano dell'attività produttiva (immobile A), avente scala e portone d'ingresso indipendente e corte comune con l'autorimessa. Pentalocale a primo piano più cucina, due servizi igienici e due balconi e studio a piano terra con corte comune all'autorimessa, di superficie commerciale totale pari a circa 186,04 mq. Lo stato di manutenzione è buono, necessita solo di manutenzione ordinaria principalmente per le parti lignee delle finestre. Parzialmente difforme ai titoli autorizzativi, tali difformità risultano sanabili.
- C. Autorimessa coperta a piano terra sul lato ovest del fabbricato di 54,15 mq netti interni con corte comune all'abitazione del primo piano. L'immobile è parzialmente difforme ai titoli autorizzativi, tali difformità risultano sanabili. Lo stato di manutenzione è normale, necessita di manutenzione ordinaria.

Ubicazione: Visano (BS), Via Chiesolina n°4

Identificativi catastali :

- **Catasto Fabbricati, sez. urb. NCT, Fg. 5:**
Mapp. 167, sub. 19* - Categoria D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni)
Mapp. 167, sub. 14 - Categoria C/2 (civile abitazione)
Mapp. 167, sub. 15 - Categoria C/6 (autorimessa)
Mapp. 167, sub. 17* - Bene comune ai sub. 14 e 15 non censibile

***NOTA:** sulla nota di trascrizione del pignoramento vengono indicati i sub. 11,12,13,16. Tali subalterni sono stati soppressi generando gli attuali subalterni 19-17.

Stima 1: Più probabile valore in libero mercato dell'intero compendio: **740.300,00 €**

Stima 2: Più probabile valore in libero mercato dell'intero compendio: **620.700,00 €**

(VEDI CAPITOLO 7. Riepilogo valori di stima)



c. LOTTO nr. 1 di 2:

Riepilogo sintetico delle indagini

Descrizione sintetica:

La proprietà consta in una porzione cielo terra di un edificio residenziale inserito in una corte nei pressi del centro di Remedello. L'immobile si sviluppa su tre piani (piano terra, primo e secondo) collegati da una scala interna ed è composto da un piccolo soggiorno, piccola cucina e bagnetto ricavato nel sottoscala a piano terra, camera da letto e bagno a primo piano, camera a secondo piano e due porzioni di corti esclusive collocate sui due affacci dell'abitazione.

L'accesso principale all'edificio avviene attraverso una corte comune ad altre unità immobiliari.

La superficie complessiva commerciale dell'intero edificio è circa 99,12 mq. La superficie dell'abitazione di sviluppa in verticale, pertanto ogni piano risulta di piccole dimensioni.

Lo stato di manutenzione è mediocre e non risulta dotato di conformità impiantistiche e agibilità.

Ubicazione: Remedello (BS), Via Garibaldi 22/D

Identificativi catastali :

- **Catasto Fabbricati, sez. urb. NCT, Fg. 10:**
Mapp. 109, sub. 4 cat. A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale Totale 82 mq, Totale escluse aree scoperte: 78 mq, Rendita 238,60 €
Piano Terra – Piano Primo – Piano Secondo – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Quota di proprietà:

- di proprietà 1/1 di [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Diritto di proprietà:

Per il 100% è di proprietà del debitore esecutato [REDACTED] come da atto di compravendita in data 19/03/2007, nn.ri [REDACTED] di Repertorio Notaio Giovanni Battista Calini, trascritto a Brescia il 26/03/2007 nn. [REDACTED] (vedi atto allegato)

Divisibilità dell'immobile: non divisibile

Più probabile valore in libero mercato: 34.600,00 €

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

L'immobile è ubicato nel centro di Remedello (frazione Remedello sopra), paese di circa 3.360 abitanti nella Bassa padana, nelle vicinanze del centro storico, Municipio, scuola elementare e media, biblioteca, istituti superiori di istruzione, servizi postali e delle principali attività commerciali. Nei pressi dell'immobile si trovano la chiesa parrocchiale e l'oratorio.

Si colloca dai principali centri a circa 10 km da Calvisano e Asola, circa 14 km da Castel Goffredo (provincia di Mantova), circa 40 Km da Brescia e da Cremona.

Si tratta di un'unità immobiliare cielo terra su tre livelli (piano terra, primo e secondo) ogni piano è di modeste dimensioni.

Si inserisce in un complesso edilizio a corte con edifici disomogenei sia a livello architettonico che conservativo. L'accesso avviene dalla corte comune con servitù di passaggio attiva e passiva.



Risulta non essere presente il certificato di abitabilità/agibilità e certificazioni degli impianti (vedi capitolo conformità urbanistica).

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 22

Difformità catastale Si No se No vedi pagina ____

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina ____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina ____

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina ____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina 24,25,26

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina ____

Limitazioni

Assunzioni limitative della valutazione No Si se Si vedi pagina ____

Condizioni limitative all'incarico No Si se Si vedi pagina ____



Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Elenco sintetico delle formalità in ordine cronologico in cui è presente l'immobile sito a Remedello, Sez Urbana. NCT Fg.10, part. 109, sub. 4, fornito dall'Ufficio Provinciale di Brescia servizio di Pubblicità Immobiliare – Ispezione Ipotecaria eseguita in data 21/12/2020.

(vedi allegati e visure catastali)

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/03/2007 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio [REDACTED] del 19/03/2007
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in REMEDELLO(BS)
2. ISCRIZIONE CONTRO del 09/11/2017 - Registro Particolare 8031 Registro Generale 49656
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5040/2017 del 18/08/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6343 del 2017
Immobili siti in REMEDELLO(BS), VISANO(BS)
3. ISCRIZIONE CONTRO del 09/11/2017 - Registro Particolare 8032 Registro Generale 49657
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5040/2017 del 18/08/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6343 del 2017
Immobili siti in REMEDELLO(BS), VISANO(BS)
4. ISCRIZIONE CONTRO del 13/11/2017 - Registro Particolare 8108 Registro Generale 50099
Pubblico ufficiale VANOLI MARGHERITA Repertorio 1239/773 del 08/11/2017
IPOTECA VOLONTARIA derivante da ISCRIZIONE DI IPOTECA A GARANZIA DI PAGAMENTO
FORNITURE - SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA - Immobili siti in REMEDELLO(BS)
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/02/2020 - Registro Particolare 4279 Registro Generale 6800
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 725 del 25/01/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in REMEDELLO(BS), VISANO(BS)

Intervenuti alla stima:

- ✓ BCC NPLS 2018
C.F.: 04942020266, con sede in Conegliano (TV), Via Alfieri 1
Credito 396.958,51 € verso [REDACTED] in qualità di terzo datore di ipoteca
- ✓ Agenzia delle Entrate Riscossione per la provincia di Brescia
Credito 59.613,654 € verso [REDACTED]



Operazioni dettagliate e stima del Lotto 1

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

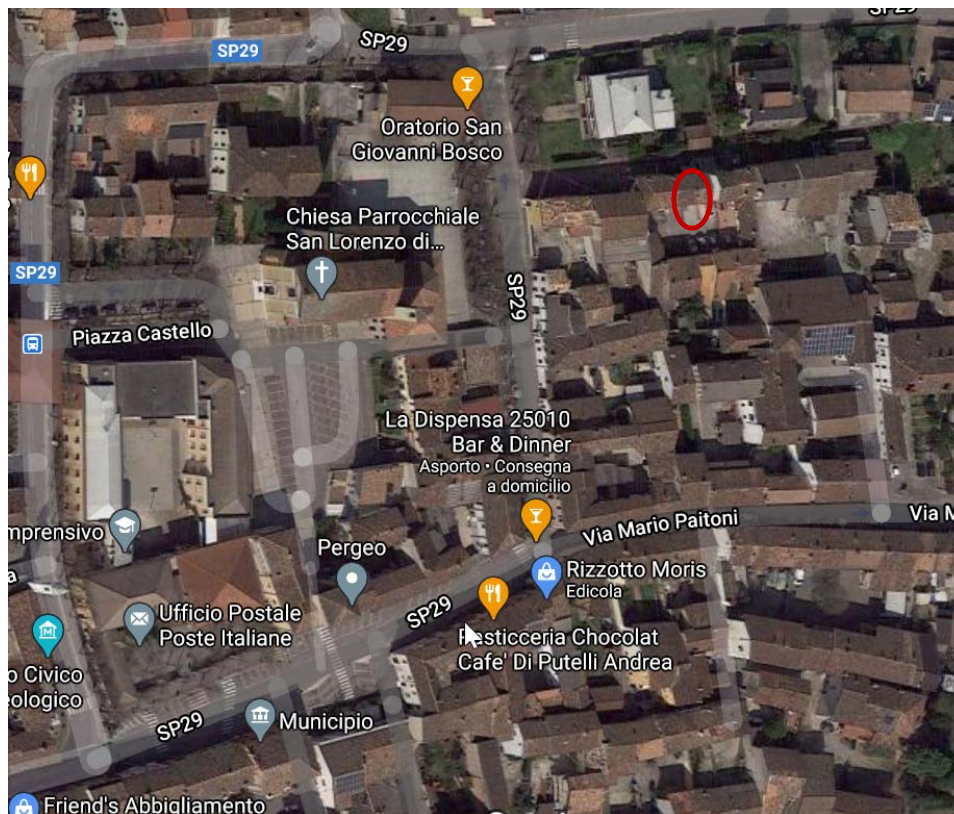
- Provincia Brescia
- Comune Remedello
- Frazione Remedello sopra
- Località
- Quartiere
- Via Via Garibaldi
- Civico n.22/D

Zona

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

Mappa geografica

Fonte: Google maps



pag 14 di 60

Ing. Andrea Andreis 25133 BRESCIA Via Fermi n.42 - Tel. 3385820880 - Fax 030.2001100
e-mail: andrea_andreis@virgilio.it - C.F. NDRNDR70A15B157T e P.IVA 03449150170



■ **Destinazione urbanistica dell'immobile³**

- Residenziale
- Direzionale⁴
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario⁵
- Sportiva
- Agricola

Inserito, nel Piano di Governo del Territorio Vigente:

- **Ambiti del tessuto urbano consolidato: Centro Storico** (PR Tav. 1 Tavola degli ambiti consolidati)

■ **Tipologia immobiliare**

- Terreno
- **Fabbricato**

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo⁷
- ristrutturato⁸
- seminuovo⁹
- **usato¹⁰**
- rudere¹¹

Indicare se l'immobile è

- **indipendente ma con corte comune ad altre unità**
- in condominio

■ **Tipologia edilizia dei fabbricati**

Edificio a corte di modeste finiture e senza caratteristiche architettoniche di pregio

■ **Tipologia edilizia unità immobiliari**

Trilocale con cucina, bagno e due piccole pertinenze esterne esclusive .
(Vedi foto allegate)

■ **Caratteristiche generali dell'immobile**

Edificio cielo terra su tre livelli (piano terra, primo e secondo) collegati da una scala interna con due piccole pertinenze esclusive sui due affacci dell'immobile. La superficie si sviluppa in verticale, pertanto ogni piano è di piccole dimensioni.

Le finiture sono scadenti e scarsamente mantenute, necessita di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'immobile non risulta essere dotato di certificato di abitabilità e certificazioni degli impianti.

L'accesso principale all'immobile avviene da una corte comune con altre unità abitative, l'accesso secondario, posto sul retro dell'immobile avviene da un vialetto erboso. (vedi foto)



Descrizione sintetica

- Struttura in elevazione : muratura portante
- Solai : laterocemento
- Copertura : laterocemento
- Murature perimetrali : muratura portante
- Coibentazioni/Isolamenti : assente
- Divisori tra unità : muratura
- Infissi esterni : legno vetro singolo
- Infissi interni : legno
- Pavimenti e rivestimenti : marmette e piastrelle
- Impianto riscaldamento : autonomo con radiatori (caldaia a gas)
- Impianto sanitario : n. 1 bagno a primo piano + w.c. e lavabo ricavati nel sottoscala
- Impianto gas : sì
- Impianto elettrico : sì
- Impianto climatizzazione : no
- Altri impianti : autoclave con pozzo per l'adduzione di acqua
- Allaccio fognatura : sì
- Fonti rinnovabili : no
- Finiture esterne : intonaco tinteggiato
- N. totale piani : tre piani fuori terra
- Altro

- **Dimensione**¹⁵
 - Piccola
 - Media
 - Grande

■ **Caratteri domanda e offerta**

Venditore: Banca
Acquirente: Privato e/o Immobiliare

■ **Forma di mercato**

Concorrenza monopolistica ristretta

■ **Filtering**

Nessuno

■ **Fase del mercato immobiliare**

Post Covid-19: stagnazione



2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

La proprietà consta in:

La proprietà consta in:

- Edificio cielo terra in corte su tre livelli collegati da una scala interna. Trilocale più cucina, servizio igienico, w.c. ricavato nel sottoscala e due piccole corti esclusive sui due affacci dell'immobile. Ogni piano misura circa 31,50 mq di superficie lorda per un totale di circa 94,50 mq. Le altezze nette interne variano da 2,66 mt a 2,70 mt.
Si inserisce in un complesso edilizio a corte con edifici disomogenei sia a livello architettonico che conservativo. L'accesso avviene dalla corte comune.

L'appartamento nello specifico è composto:

- Piano terra: soggiorno di circa 14,50 mq, cucina di c.a 7,45 mq, w.c. ricavato nel sottoscala di c.a 2,25 mq
- Primo piano: camera di circa 12,70 mq, bagno di circa 5,75 mq e disimpegno di circa 3,35 mq
- Secondo piano: camera di circa 3,35 mq
- Cortile esclusivo prospiciente all'ingresso principale di circa 27,70 mq
- Cortile esclusivo prospiciente l'ingresso secondario (retro) di circa 18,50 mq

(Vedi planimetrie e foto allegate)

Identificazione catastale³¹

- | | |
|---------------------|----------------------------------|
| ■ Comune Censuario | Remedello |
| ■ Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> Terreni |
| | ■ Fabbricati |

Ubicazione: Remedello, Via Garibaldi 22/D

Identificativi catastali :

- | | |
|------------------|---------------|
| ■ Identificativo | ■ Foglio 10 |
| | ■ Mappale 109 |
| | ■ Sub 4 |

- | | | |
|----------------|---------|-----------------------------|
| Confini | ■ Nord | percorso pedonale comune |
| | ■ Est | mapp. 117 (altra proprietà) |
| | ■ Sud | mapp. 110 (altra proprietà) |
| | ■ Ovest | corte comune |

Consistenza

- | | |
|---|--|
| ■ Rilievo | ■ Interno ed esterno |
| | <input type="checkbox"/> Solo esterno |
| ■ Diretto in loco con collaboratore | |
| ■ Data del sopralluogo | 25/08/2020 |
| ■ Diretto e anche verificato e desunto graficamente da: | |
| | ■ Planimetria catastale |
| | ■ Elaborato grafico (atto autorizzativo) |



Criterio di misurazione

- Elaborato grafico (generico)
- SEL - Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà:

			Incidenza Superficie commerciale ragguagliata	
<u>Superficie principale - destinazione:</u>				
Alloggio - Residenziale	m ²	94,50	100%	94,50
<u>Superfici di ornamento</u>				
Corti esclusive	m ²	46,20	10%	4,62

Superficie commerciale

m²	99,12
----------------------	--------------



Caratteristiche qualitative:

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano⁴³: piano terra, primo piano, secondo piano
- N. servizi⁴⁵
 - n.1 bagno a primo piano
 - Vetustà del bagno (anni) 50 (dato ipotizzato*)
 - Dotazione di ogni bagno:
 - W.C.
 - Lavabo
 - Bidet
 - Vasca
 - n.1 w.c. + lavandino ricavato nel sottoscala con altezze ridotte

Impianti in dotazione

- Riscaldamento
 - Presente : Vetustà (anni) : 50 (dato ipotizzato*)
 - Assente
 - Se presente indicare la tipologia
 - Centralizzato
 - Autonomo

Alimentazione:

- metano
- gas propano liquido
- olio combustibile
- elettrico
- pompa di calore
- biocombustibili
- teleriscaldamento

Elementi radianti

- radiatori
- pavimento
- aria



altro

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Condizionamento | <input type="checkbox"/> Presente
<input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Solare termico (produzione acqua calda) | <input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____
<input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Elettrico | <input checked="" type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) 50 *
<input type="checkbox"/> Assente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Idraulico | <input checked="" type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) 50 *
<input type="checkbox"/> Assente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Fognatura | <input checked="" type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) 50 *
<input type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Antifurto | <input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____
<input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Pannelli solari (fotovoltaico) | <input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____
<input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Impianto Geotermico | <input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____
<input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Domotica | <input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____
<input checked="" type="checkbox"/> Assente |

***non sono state reperite pratiche edilizie o trovati riferimenti che possano dimostrare l'anno di costruzione dell'immobile, pertanto si ipotizza la vetustà in base alle caratteristiche tipologiche riscontrate**

- | | | | | | | | | | |
|--|--|--------------------------------------|--|-----------------------------------|--|---|--|-------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato⁴⁶ | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo
<input type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo | | | | | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare⁵⁰ | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo
<input type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo | | | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> Classe energetica | <input type="checkbox"/> Classe desunta dall'APE:
<input checked="" type="checkbox"/> Non presente | | | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> Inquinamento (dato non rilevabile) | <table border="0"> <tr> <td><input type="checkbox"/> Atmosferico</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Acustico</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Elettromagnetico</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Ambientale</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente</td> </tr> </table> | <input type="checkbox"/> Atmosferico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente | <input type="checkbox"/> Acustico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente | <input type="checkbox"/> Elettromagnetico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente | <input type="checkbox"/> Ambientale | <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente |
| <input type="checkbox"/> Atmosferico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente | | | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> Acustico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente | | | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> Elettromagnetico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente | | | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> Ambientale | <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente | | | | | | | | |



- **Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴**
 - Minimo
 - Medio
 - Massimo

- **Luminosità dell'immobile⁵⁸**
 - Minimo
 - Medio
 - Massimo

- **Panoramicità dell'immobile⁶²**
 - Minimo
 - Medio
 - Massimo

- **Funzionalità dell'immobile⁶⁶**
 - Minimo
 - Medio
 - Massimo

- **Finiture dell'immobile⁷⁰**
 - Minimo
 - Medio
 - Massimo

- Altro**

Caratteristiche qualitative

Si colloca vicino al centro di Remedello a poca distanza dalle principali attività commerciali.

Punti critici:

Stato di conservazione mediocre, dimensione del soggiorno e cucina minimi, ambienti poco funzionali.

Gli edifici adiacenti si trovano in uno stato di manutenzione ancora peggiore.



3. Audit documentale e due diligence ⁷⁴

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica⁷⁵

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967 :
- Fabbricato anteriore 01/09/1967:
 - Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967 : dato ipotizzato poiché non sono stati trovati riscontri né pratiche edilizie della costruzione
 - Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 :

Titoli autorizzativi esaminati

- Elenco:
 1. C.Ed. in Sanatoria n. 212/86 del 12/01/1998 prot. 117, pratica rif. Prot. 5005 del 31/12/1986: sanatoria per il sovrizzo dell'abitazione esistente piano secondo

Nota: sull'atto di compravendita viene dichiarato che l'edificio è stato costruito precedentemente al 1/09/1967

- Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico del Comune di Remedello
- Data verifica urbanistica 06/08/2020
- Data del CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica): non richiesto perché non necessario

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico:

Piano di Governo del Territorio Vigente – approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.47 del 30/10/2009 e vigente 31/03/2010 pubblicato sul BURL n.13

- **Ambiti del tessuto urbano consolidato: Centro Storico** (PR Tav. 1 Tavola degli ambiti consolidati)
Normato dagli art. delle NTA art. 3, art. 4 (Schede perimetrazione: comparto B, fabbricato n.23), art. 5 (codice operatività 3-C-2) (vedi NTA ed estratti PGT allegati)
- **Classe di sensibilità paesaggistica Centro storico: Molto alta**

Limitazioni urbanistiche :

- Vincoli urbanistici ■ No
 Si se Si quali

- Vincoli ambientali - paesaggistici ■ No
 Si se Si quali:

- **Classificazione sismica:** La nuova classificazione sismica del territorio nazionale, indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale della Lombardia dell'11 luglio 2014 n.2129 entrata in vigore il 10 aprile 2016, classifica il territorio di Remedello in **zona sismica 3, Zona con pericolosità sismica bassa**



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Ingegnere Andrea Andreis, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia nr.3060 e all'Albo dei CTU di Brescia nr.630, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica di Remedello

ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:
 - Tettoia a copertura del cortiletto esclusivo che affaccia sull'ingresso secondario (retro) non autorizzata.
 - Non è stata riscontrata l'agibilità dell'immobile e le sue dichiarazioni di conformità degli impianti.
 - La sanatoria depositata in Comune è finalizza solo all'ottenimento dell'autorizzazione del sopralzo, non sono state trovate pratiche edilizie riguardanti il Piano Terra e Primo Piano (vedi disegni di comparazione allegati)

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

No, perché:

■ Sì ed i costi sono quantificati in circa : viene operato un deprezzamento percentuale sul valore dell'immobile

Nello specifico i costi saranno in funzione di:

- Non risultando depositata in Comune l'agibilità dell'immobile sarà necessario depositare un'Agibilità postuma correlata di tutta la documentazione necessaria e conseguente eventuale adeguamento normativo, verifiche tecniche impiantistiche, dichiarazioni di rispondenza e conformità (se necessario e richiesto dall'Ufficio tecnico anche strutturale).

Ai fini della stima verrà operato un deprezzamento percentuale sul valore dell'immobile (vedi capitolo stima economica), vista l'incertezza della quantificazione delle eventuali opere edilizie di adeguamento normativo che potrebbero essere richieste. (al momento non è possibile quantificarle se non con un'approfondita indagine statica e impiantistica).



3.2 Rispondenza catastale⁷⁶

Immobile identificato in mappa al:

Foglio 10, Sezione Urb. NCT, Catasto Fabbricati:

■ **Mapp. 109, sub. 4 cat. A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale Totale 82 mq, Totale escluse aree scoperte: 78 mq, Rendita 238,60 €**

Piano Terra – Primo – Secondo - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

(vedi allegati)

Ubicazione: Remedello (BS), Via Garibaldi n°22/D

Elenco documentazione visionata:

- Visure catastali storiche per immobile
- Elaborato planimetrico
- Elenco subalterni
- Schede catastali

Data verifica catastale 27/07/2020

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Ingegnere Andrea Andreis, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia nr.3060 e all'Albo dei CTU di Brescia nr.630, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile
- la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale:

Annotazione: I prezzi si intendono al netto dell'Iva e di eventuali altre tassazioni.



3.3 Verifica della titolarità⁷⁷

Inquadramento della titolarità

L'immobile è intestato a:

- 1/1 [REDACTED]

Diritto di proprietà:

Per il 100% è di proprietà del debitore esecutato [REDACTED] come da atto di compravendita in data 19/03/2007, nn.ri [REDACTED] di Repertorio Notaio Giovanni Battista Calini, trascritto a Brescia il 26/03/2007 nn. [REDACTED] (vedi atto allegato)

Stato civile dell'esecutato:

Il Sig. [REDACTED] risulta coniugato dal 1986, in regime di separazione dei beni dall'anno 2004, fino a tale data risultava coniugato in regime di comunione dei beni. L'atto risulta successivo alla modifica di separazione dei beni del 2004 (vedi atti certificato stato civile allegato)

Condizioni limitanti

- Servitù
 - Non sono presenti servitù
 - Sono presenti servitù:
 - da titolo: trascritte sull'atto di provenienza e dall'atto di convenzione in data 28/11/1987 n. 51551 rep. Notaio G. Rossi, registrato a Castiglione d/S il 4/12/1987 n. 817/2 e trascritto a Brescia il 30/12/1987 ai nn. 32274/21932
 - Servitù attiva: per l'accesso pedonale e carraio lato sud passando su proprietà di terzi fino alla strada pubblica Via Garibaldi
 - Servitù passiva di transito pedonale e carraio su cortile da parte di terzi confinanti a est e sud
 - Accesso a terzi all'unità immobiliare per eventuali riparazioni, rifacimenti, adeguamenti normativi ai servizi tecnologici e tubature.
- Vincoli
 - No
 - Si e se Si quali:
- Oneri
 - No
 - Si e se Si quali: vedi pagina 25 *Tributi IMU e TASI arretrati*
 - Si e se Si quali: difformità edilizie vedi pagina 22
- Pesi
 - No
 - Si e se Si quali: Immobile non conforme ai titoli autorizzativi. Vedi pag.22 *Dich. di rispond. urbanistica*
- Gravami
 - No
 - Si e se Si quali: vedi pagina 26 *Riepilogo delle trascrizioni e iscrizioni*



Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero alla data del sopralluogo gli immobili risultavano liberi
 Occupato

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

- Tipo di contratto
 €/anno
 Rata
 Durata in anni
 Scadenza contratto
 Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
 Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso i luoghi: 25/08/2020

Data verifica presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate: 08/09/2020

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente⁷⁸

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

■ Tributi comunali

A carico della proprietà risultano **tributi non versati al Comune di Remedello per il Fg.10 mapp.109 sub.4** (vedi lettera Uff. Tributi allegata). Tali importi sono:

- IMU:
 - Anno 2017 € 383,26
 - Anno 2018 € 191,45
 - Anno 2019 € 377,44
 - Anno 2020 (acconto) € 221,73
 - Anno 2020 (saldo) € 222,12
- TASI:
 - Anno 2017 € 54,02
 - Anno 2018 € 20,45
 - Anno 2019 € 53,67

Totale debito € 1.524,14

- Altri Oneri a carico dell'acquirente:

Costi **sanatoria** per opere abusive. Per dettagli vedi Capitolo "Rispondenza Urbanistica".

Dovrà pertanto l'acquirente regolarizzare le posizioni autorizzative difformi.



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

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

1. ISCRIZIONE CONTRO del 09/11/2017 - Registro Particolare 8031 Registro Generale 49656
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5040/2017 del 18/08/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6343 del 2017 - Immobili siti in REMEDELLO(BS), VISANO(BS)
2. ISCRIZIONE CONTRO del 09/11/2017 - Registro Particolare 8032 Registro Generale 49657
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5040/2017 del 18/08/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6343 del 2017 - Immobili siti in REMEDELLO(BS), VISANO(BS)
3. ISCRIZIONE CONTRO del 13/11/2017 - Registro Particolare 8108 Registro Generale 50099
Pubblico ufficiale VANOLI MARGHERITA Repertorio 1239/773 del 08/11/2017
IPOTECA VOLONTARIA derivante da ISCRIZIONE DI IPOTECA A GARANZIA DI PAGAMENTO
FORNITURE - SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA - Immobili siti in REMEDELLO(BS)
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/02/2020 - Registro Particolare 4279 Registro Generale 6800
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 725 del 25/01/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in REMEDELLO(BS), VISANO(BS)

1.

Intervenuti alla stima:

- ✓ BCC NPLS 2018
C.F.: 04942020266, con sede in Conegliano (TV), Via Alfieri 1
Credito 396.958,51 € verso ██████████ in qualità di terzo datore di ipoteca
- ✓ Agenzia delle Entrate Riscossione per la provincia di Brescia
Credito 59.613,654 € verso ██████████

6. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

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

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **"più probabile valore in libero mercato"** nell'ambito delle procedure esecutive.

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



Basi del valore

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

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

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

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

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

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

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

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

Assunzioni limitative

Non ci sono assunzioni limitative

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all’incarico

Non ci sono state condizioni limitative all’incarico

Verifica del migliore e più conveniente uso⁷⁹ (HBU_Highest and Best Use)

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

■ Si

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

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

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

Metodo del confronto

MCA con nr. _____ comparabili

Sistema di Stima



- MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
- Sistema di ripartizione
- Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione
- Finanziario
- Capitalizzazione diretta
- Capitalizzazione finanziaria
- Analisi del flusso di cassa scontato
- Dei costi
- Metodo di stima sintetico comparativo con analisi di fonti dirette e indirette del mercato immobiliare della zona
 - ✓ Col confronto dei valori immobiliari di analoghe situazioni di vendita forzata nella medesima zona (non trovate)
 - ✓ Col confronto della Banca dati delle quotazioni immobiliari ProBrixia Azienda speciale della Camera di Commercio di Brescia
 - ✓ Col confronto della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate – Osservatorio Mercato Immobiliare
 - ✓ Col confronto della Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare
 - ✓ Col confronto con Agenzie Immobiliari operanti sul territorio e interrogazione andamento immobiliare

7. Riepilogo dei valori di stima

Valutazione:

Il parametro tecnico di valutazione utilizzato è la superficie commerciale, parametro applicato per le quotazioni degli immobili della zona che presentano caratteristiche estrinseche (ubicazione, viabilità, esposizione ecc.) ed intrinseche (età, dimensione, ecc.) simili.

Nella determinazione dei valori delle unità immobiliari si è tenuto della richiesta/offerta immobiliare della zona e contesto in cui l'immobile si inserisce.

Si è tenuto conto dello stato di conservazione del bene considerando che richiede una necessaria manutenzione ordinaria e straordinaria sia al manufatto che agli impianti, sia esternamente che internamente e della mancanza del certificato di agibilità e conformità impiantistiche per la quale si è provveduto ad operare un deprezzamento.

Pertanto la valutazione è pari a:

- Abitazioni civili stato conservativo scarso:
€ 405,00 (euro duemiladuecento//00) al m2 di superficie commerciale

Valutazione economica:

sup. commerciale tot 99,12 m ² x 405,00 €/m ²	= 40.143,60 €
deprezzamento -10% mancanza agibilità/certificazioni impianti.....	= 4.014,36 €

a cui vengono sottratti i costi (descritti analiticamente nei capitoli precedenti) per:

tributi comunali arretrati.....	= -1.524,14 €
---------------------------------	---------------

Valore finale:	= 34.605,10 €
-----------------------------	----------------------

Che per arrotondamento diventa **34.600,00 € (trentaquattromilaseicento,00)**



LOTTO 1/2

Per quanto concerne l'immobile ubicato in Remedello (BS), Via Garibaldi n°22/D

Foglio 10 Sezione Urbana NCT:

- Mapp. 109, sub. 4 cat. A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale Totale 82 mq, Totale escluse aree scoperte: 78 mq, Rendita 238,60 €
Piano Terra –Piano Primo – Piano Secondo – **ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO**

Il più probabile **valore in libero mercato**, per arrotondamento viene di fatto quantificato in **€ 34.600,00** **diconsi Euro trentaquattromilaseicento,00**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni (corti comuni).

Si annota che, gli operatori economici interrogati hanno evidenziato che il mercato immobiliare della zona favorirebbe gli **affitti** i quali potrebbero attenersi sui 160/180 euro circa/mese per l'immobile nelle attuali condizioni e stato manutentivo, previo l'ottenimento di agibilità. Tale valore è comunque da considerarsi suscettibile alla richiesta/offerta ed esposto ad inflessioni non prevedibili.

Allo stato attuale l'immobile non risulta idoneo ad un affitto, poiché privo di agibilità.



D. LOTTO nr. 2 di 2:

Riepilogo sintetico delle indagini

Premessa: il presente lotto è composto da tre immobili non frazionabili (fabbricato industriale - macello “immobile A”, abitazione “immobile B”, autorimessa “immobile C”) poiché funzionalmente correlati in fase autorizzativa. Nello specifico l’abitazione è stata autorizzata come “casa del custode o del proprietario” in funzione dell’attività produttiva.

Descrizione sintetica:

DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO:

La superficie complessiva del lotto su cui insistono gli immobili è di circa 2.460 mq.

Il compendio immobiliare (fabbricato a uso industriale-macello, abitazione e autorimessa) risulta avere una superficie commerciale totale di circa 1869,03 mq con superficie residua edificabile pari a 483,17 mq di SLP. (come riportato nelle tavole progettuali dell’ultima concessione edilizia depositata e autorizzata).

L’accesso all’immobile avviene attraverso un cancello carraio e un cancellino pedonale su Via Chiesolina.

- **IMMOBILE A: Macello**

La proprietà consta in un fabbricato ad uso industriale D/7, nello specifico trattasi di un immobile per la lavorazione e trasformazione delle carni disposto su due piani collegati tra di loro da una scala esterna e un montacarichi interno. E’composto da spazi destinati alla macellazione, alla lavorazione, al confezionamento, alla conservazione, oltre a spazi destinati a uffici, ripostigli, spogliatoi e servizi igienici, spedizione, centrali termiche e locali tecnici, montacarichi di collegamento tra i due piani, paddock esterni e area esterna (cortile di pertinenza esclusiva) per deposito, carico e scarico merci.

La sup. commerciale del macello comprensiva delle sue pertinenze esclusive esterne è circa 1.623,10 mq

Lo stato di manutenzione è normale, necessita di manutenzione ordinaria.

L’immobile è parzialmente difforme ai titoli autorizzativi, tali difformità risultano sanabili.

I due corpi laterali ampliati nel 2014 non risultano dotati di agibilità che dovrà essere presentata postuma.

- **IMMOBILE B: Abitazione del custode o del proprietario**

Appartamento (casa del custode o del proprietario) posto al primo piano dell’attività produttiva (immobile A), avente scala e portone d’ingresso indipendente e corte comune con l’autorimessa.

Pentalocale a primo piano più cucina, due servizi igienici e due balconi e studio a piano terra con corte comune all’autorimessa di superficie commerciale totale circa 186,04 mq.

Lo stato di manutenzione è buono, necessita solo di manutenzione ordinaria principalmente per le parti lignee delle finestre.

- **IMMOBILE C: Autorimessa**

Autorimessa coperta a piano terra sul lato ovest del fabbricato di 54,15 mq netti interni con corte comune all’abitazione del primo piano

L’immobile è parzialmente difforme ai titoli autorizzativi, tali difformità risultano sanabili.

Lo stato di manutenzione è normale, necessita di manutenzione ordinaria.

Ubicazione: Visano (BS), Via Chiesolina n°4



Identificativi catastali :

- **Catasto Fabbricati, sez. urb. NCT, Fg. 5:**
Mapp. 167, sub. 19* - Categoria D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni)
Rendita: 7.800,00 Piano Terra – Primo Piano
- **Mapp. 167, sub. 14 - Categoria C/2** (civile abitazione)
Classe 4, Consistenza 8 vani, Superficie catastale Totale 200 mq, Totale escluse aree scoperte: 192 mq, Rendita 475,14 € - Primo Piano
- **Mapp. 167, sub. 15 - Categoria C/6** (autorimessa)
Classe 2, Consistenza 66 mq, Superficie catastale Totale 72 mq, Rendita 92,03 € - Piano Terra
- **Mapp. 167, sub. 17*** - Bene comune ai sub. 14 e 15 non censibile (corte comune)
Piano Terra

***NOTA:** sulla nota di trascrizione del pignoramento vengono indicati i sub. 11,12,13,16. Tali subalterni sono stati soppressi generando gli attuali subalterni 19-17.

Quota di proprietà:

- di proprietà 1/1 di [REDACTED]

Diritto di proprietà:

Per il 100% è di proprietà del debitore esecutato [REDACTED] come da atto di compravendita in data 29/07/1996, nn.ri [REDACTED] di Repertorio Notaio Giovanni Battista Calini, trascritto a Brescia il 6/08/1996 nn. [REDACTED] (vedi atto allegato)

Divisibilità dell'immobile: non divisibile

Più probabile valore in libero mercato dell'intero compendio:

Stima 1: Capannone completo di celle frigorifere e deposito: € 740.300,00

Stima 2: Capannone senza celle frigorifere e deposito: € 620.700,00

(NON RISULTANDO CERTA L'APPARTENEZA DELLE CELLE FRIGORIFERE SI ESPRIMONO DUE VALORI RIMETTENDO AL GIUDICE DELLA PROCEDURA, VEDI CAPITOLO ANALISI DI STIMA)

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

Il compendio formato da un immobile industriale per la lavorazione e trasformazione delle carni (macello), un'abitazione del custode, un'autorimessa e due corti esclusive, è ubicato nella zona extraurbana di Visano, paese di circa 2.000 abitanti della bassa padana che accanto alle tradizionali attività agricole ha sviluppato un tessuto industriale (più sviluppate sono le industrie metalmeccanica e tessile, affiancate da varie aziende che operano nei comparti alimentare, edile, elettrico e della lavorazione del legno nonché da fabbriche di calzature e macchine per l'agricoltura e la silvicoltura)

I rapporti con i comuni vicini, ai quali gli abitanti si rivolgono per l'istruzione secondaria di secondo grado e i servizi non forniti localmente, sono piuttosto intensi e facilitati da un agevole sistema di collegamenti.

Dista circa 40 km da Brescia, 22 km dal casello autostradale di Manerbio dell'autostrada A21 Torino – Piacenza – Brescia, circa 6 Km da Calvisano, circa 15 Km da Castiglione delle Stiviere, Asola e 10 km da Castel Goffredo (provincia di Mantova). Visano è inoltre collegato con la ferrovia Brescia-Parma.



Caratteristiche qualitative

Si colloca vicino alle principali direttive stradali. La dimensione degli spazi esterni permette manovre anche per autotrasporti. L'immobile è configurato, suddiviso e impiantisticamente conformato per l'attività specifica di cui è in uso attualmente (macello, lavorazione e conservazione carni) e allo stato attuale risulta in funzione, c'è la possibilità di creare spazi di vendita in conformità alle normative del PGT e inoltre rimane una superficie edificabile e coperta residua sul lotto ancora da realizzare. La grande superficie di copertura a falde si presta per l'alloggiamento di impianto fotovoltaico (attualmente presente ma di proprietà di terzi).

Punti critici:

Il collegamento tra piano terra e primo piano avviene da una scala esterna. Il capannone potrebbe essere riconfigurato per altro utilizzo, previ lavori di riconversione e adeguamento spaziale e impiantistico.

Lo stato di conservazione è normale ma necessita di manutenzione in diverse porzioni.

Ci sono opere abusive da sanare. L'agibilità del macello risale alle opere edilizie eseguite nel 2006, non risulta depositata in Comune la richiesta l'agibilità a seguito dell'ultima pratica edilizia depositata (2014) per le porzioni di ampliamento sui fianchi est ed ovest dell'immobile e la variazione di alcune modifiche interne. Dovrà essere depositata una richiesta di agibilità postuma.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 46,47

Difformità catastale Si No se No vedi pagina 49

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina ____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina 50,51

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina 50,52

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina 45

Limitazioni

Assunzioni limitative della valutazione No Si se Si vedi pagina 54

Condizioni limitative all'incarico No Si se Si vedi pagina 54



Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Elenco sintetico delle formalità in ordine cronologico in cui è presente l'immobile sito a Visano, Sez Urbana. NCT Fg.5, part. 167, sub. 14,15,19 (precedentemente sub. 11,12,13,14,15,16,17), fornito dall'Ufficio Provinciale di Brescia servizio di Pubblicità Immobiliare – Ispezione Ipotecaria eseguita in data 21/12/2020. (vedi allegati e visure catastali)

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/08/1996 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale GIOVANNI BATTISTA CALINI Repertorio 32733 del 29/07/1996
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in Visano (BS)
2. ISCRIZIONE CONTRO del 27/05/2011 - Registro Particolare 4 [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio [REDACTED] del 23/05/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in VISANO(BS) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
3. ISCRIZIONE CONTRO del 09/11/2017 - Registro Particolare 8031 Registro Generale 49656
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5040/2017 del 18/08/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in REMEDELLO(BS), VISANO(BS)
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6343 del 2017
4. ISCRIZIONE CONTRO del 09/11/2017 - Registro Particolare 8032 Registro Generale 49657
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5040/2017 del 18/08/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in REMEDELLO(BS), VISANO(BS)
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6343 del 2017
5. ISCRIZIONE CONTRO del 04/04/2018 - Registro Particolare 2221 Registro Generale 14664
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3135/2218 del 03/04/2018
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO - Immobili siti in VISANO(BS)
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/02/2020 - Registro Particolare 4279 Registro Generale 6800
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 725 del 25/01/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in REMEDELLO(BS), VISANO(BS)

Intervenuti alla stima:

- ✓ BCC NPLS 2018
C.F.: 04942020266, con sede in Conegliano (TV), Via Alfieri 1
Credito 396.958,51 € verso [REDACTED] in qualità di terzo datore di ipoteca
- ✓ Agenzia delle Entrate Riscossione per la provincia di Brescia
Credito 59.613,654 € verso [REDACTED]



Operazioni dettagliate e stima del Lotto 2

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

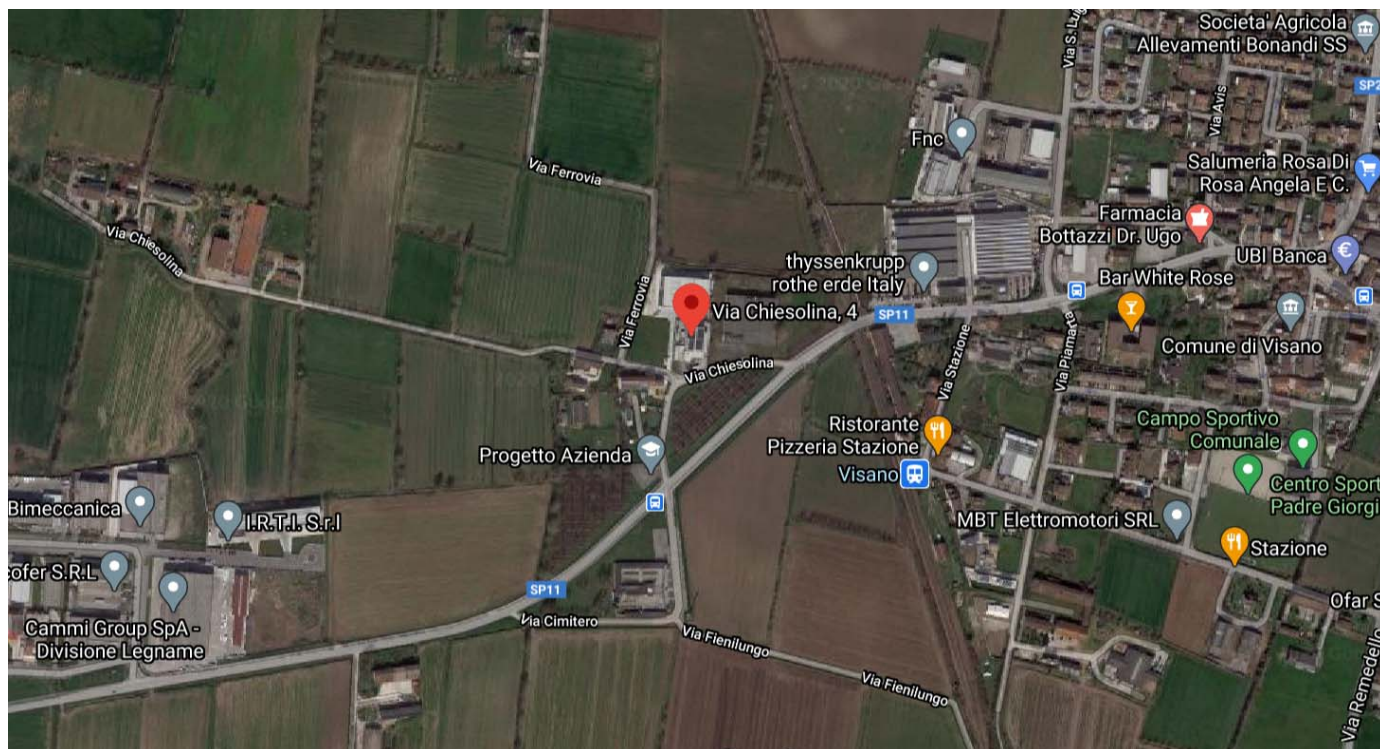
- Provincia Brescia
- Comune Visano
- Frazione
- Località Chiesolina
- Quartiere
- Via Via Chiesolina
- Civico n.4

Zona

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

Mappa geografica

Fonte: Google maps



■ **Destinazione urbanistica dell'immobile³**

- Residenziale (Immobile "B")
 - Direzionale⁴
 - Commerciale
 - Turistico – ricettivo
- Industriale (Immobile "A" Macello)
 - Artigianale
 - Terziario⁵
 - Sportiva
 - Agricola

Inserito, nel Piano di Governo del Territorio Vigente:

- **Ambito produttivo consolidato** (PdR Tav. 1 bis Ambiti consolidati, NTA Art. 10)

■ **Tipologia immobiliare**

- Terreno
- **Fabbricato**

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo⁷
- ristrutturato⁸
- seminuovo⁹
- usato¹⁰
- rudere¹¹

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

■ **Tipologia edilizia dei fabbricati**

Capannone industriale

■ **Tipologia edilizia unità immobiliari**

Immobile A: Capannone industriale

Immobile B: Appartamento pentalocale più cucina, due servizi igienici, balcone (1P) e studio (PT)

Immobile C: Autorimessa

(Vedi foto allegate)

■ **Caratteristiche generali dell'immobile**

Fabbricato industriale su due livelli con annessa abitazione del custode o del proprietario a primo piano, autorimessa sul lato ovest del capannone e corte esclusiva per carico/scarico e deposito.

Gli immobili risultano difformi ai titoli edilizi depositati in Comune, ma sanabili.

Le finiture e stato manutentivo sono normali, necessita in alcune porzioni di manutenzione ordinaria.

L'accesso avviene da un cancello meccanizzato carraio e da uno pedonale su Via Chiesolina.

(vedi foto)



Descrizione sintetica

● **IMMOBILE A: fabbricato industriale – macello (Piano Terra e Primo Piano)**

- Struttura in elevazione : parte in pannelli prefabbricati in cemento armato, parte in muratura portante (prismi), parte struttura in ferro
- Solai : parte in cemento armato prefabbricato, parte in ferro con soprastante getto in cls armato
- Copertura : travi metalliche con tiranti in acciaio e soprastanti pannelli sandwich a falde inclinate
- Murature perimetrali : parte pannelli prefabbricati c.a.p., parte prismi, parte pannelli sandwich coibentati
- Coibentazioni/Isolamenti : isolamento nei pannelli sandwich sia a parete che in copertura (dato desunto dalle pratiche edilizie)
- Divisori tra unità : parte pannelli prefabbricati c.a.p., parte prismi, parte pannelli sandwich
- Infissi esterni : alluminio (macello), legno doppio vetro (uffici)
- Infissi interni : alluminio (macello), legno (uffici)
- Pavimenti e rivestimenti : parte in cls industriale con resine, parte in piastrelle di klinker
- Impianto riscaldamento : zona uffici (ventilconvettori con caldaia)
- Impianto sanitario : n. 3 bagni a piano terra + 1 bagno a primo piano
- Impianto gas : sì (serbatoio GPS)
- Impianto elettrico : sì
- Impianto climatizzazione: sì
- Impianto refrigerazione: sì
- Impianto depurazione: sì
- Impianto antifurto: sì, volumetrico esterno
- Altri impianti : autoclave con pozzo per l'adduzione di acqua con addolcitore
Impianto depurazione per allaccio fognature
Centrali termiche a servizio dei macchinari per le lavorazioni
- Allaccio fognatura : sì
- Fonti rinnovabili : sì sulle falde di copertura, **ma di proprietà di terzi**
- Finiture esterne : parte intonaco tinteggiato, parte cls non tinteggiato, parte prismi tinteggiati
- N. totale piani : due piani fuori terra
- Altro : Cella dinamica, deposito meccanizzato **(di proprietà del Fallimento 20/2018)**

● **IMMOBILE B: abitazione (Primo Piano)**

- Struttura in elevazione : muratura portante
- Solai : laterocemento
- Copertura : legno con travetti e cartella in cls
- Murature perimetrali : muratura portante



- Coibentazioni/Isolamenti : presente
- Divisori tra unità : muratura
- Infissi esterni : legno doppio vetro
- Infissi interni : legno
- Pavimenti e rivestimenti : piastrelle
- Impianto riscaldamento : autonomo con radiatori (caldaia a gas) e ventilconvettori
- Impianto sanitario : n. 2 bagni n.1 con lavabo, w.c. e bidet, vasca
n.1 con lavabo, w.c., bidet e doccia idromassaggio
n. 1 lavanderia con lavatoio
- Impianto gas : sì
- Impianto elettrico : sì
- Impianto climatizzazione : sì
- Altri impianti : antifurto, volumetrico esterno
autoclave con pozzo per l'adduzione di acqua
- Allaccio fognatura : sì
- Fonti rinnovabili : no
- Finiture esterne : intonaco tinteggiato
- N. totale piani : due piani fuori terra
- Altro

● **IMMOBILE C: autorimessa (piano terra)**

- Struttura in elevazione : muratura portante
- Solai :
- Copertura : travi in ferro e copertura pannelli sandwich
- Murature perimetrali : muratura portante
- Coibentazioni/Isolamenti : no
- Divisori tra unità : muratura
- Infissi esterni : alluminio doppio vetro
- Infissi interni : legno
- Pavimenti e rivestimenti : cemento industriale
- Impianto riscaldamento : no
- Impianto sanitario : no
- Impianto gas : no
- Impianto elettrico : sì
- Impianto climatizzazione : no
- Altri impianti :
- Allaccio fognatura : no
- Fonti rinnovabili : no
- Finiture esterne : intonaco tinteggiato
- N. totale piani : un piano fuori terra
- Altro



- **Dimensione**¹⁵ Piccola
 Media
 Grande

■ **Caratteri domanda e offerta**

Venditore: Banca

Acquirente: Privato

■ **Forma di mercato**

Concorrenza monopolistica ristretta

■ **Filtering**

Nessuno. La vicinanza dell'area cimiteriale non risulta essere un filtering limitante per il tipo di immobile e suo utilizzo.

■ **Fase del mercato immobiliare**

Post Covid-19: stagnazione

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

Il lotto occupato dal fabbricato industriale a uso macello (su due livelli collegati tra loro), l'abitazione (a primo piano), l'autorimessa (a piano terra) e le corti esclusive è di superficie complessiva pari a circa 2.460 mq. Rimane sul lotto una superficie residua edificabile pari a 483,17 mq di SLP

L'accesso al lotto avviene da un cancello carraio e da uno pedonale posti su Via Chiesolina.

● **Immobile A (macello):**

Il fabbricato è stato edificato nel 1997 con successive varianti, modifiche, ampliamenti fino al 2014 (ultima pratica edilizia depositata in Comune), il tutto come meglio specificato al capitolo "3.1. Legittimità edilizia". Si tratta di un capannone identificato catastalmente come D/7 destinato alla macellazione, lavorazione, conservazione, confezionamento e spedizione delle carni disposto su due piani fuori terra collegati tra di loro da una scala esterna e un montacarichi interno.

L'immobile è articolato da una serie di locali strettamente connessi all'attività produttiva (riportati anche nelle tavole progettuali depositate in Comune):

a piano terra: otto celle frigorifere più una cella automatizzata (cella frigorifera carni confezionate) sei locali di lavorazione (sezionamento carni, confezionamento, lavaggi, macello-zona sporco con gabbia per animali vivi, macello-zona pulito, tripperia), uffici con un servizio igienico, locale spedizione, due spogliatoi per il personale con bagni, un ripostiglio/utensileria, montacarichi interno di collegamento con il primo piano, paddock esterni, due centrali termiche, corte esterna su tutti i lati del fabbricato;

a primo piano: sei celle frigorifere, due locali di trasformazione, due locali di stoccaggio, due magazzini/ripostigli, un locale tecnico per quadri elettrici, uno spogliatoio per il personale con bagno e un corridoio di servizio.

La superficie complessiva del piano terra è di circa 920,75 mq di SLP, quella del primo piano è di circa 595,35 mq di SLP, la corte esterna/parcheggi/spazi di manovra è di circa 1.070 mq.

L'immobile risulta parzialmente difforme ai titoli autorizzativi in alcune tramezzature interne a piano terra e primo piano e per la copertura dei paddock che sono invece autorizzati scoperti. Tutte le opere risultano sanabili. L'agibilità risale alle opere edilizie eseguite nel 2006, non è stata presentata in Comune l'agibilità a seguito dell'ultima pratica edilizia depositata (2014) per le porzioni di ampliamento sui fianchi est ed ovest dell'immobile e la variazione di alcune modifiche interne.



• **Immobile B (abitazione):**

La porzione di fabbricato ad uso abitazione (casa del custode o del proprietario) è stato edificato assieme al fabbricato "A" nel 1997, non risultano essere state fatte varianti e/o modifiche successive.

Risulta strettamente legato all'attività produttiva poiché autorizzato in funzione e a servizio del capannone industriale.

L'immobile residenziale disposto è posto al primo piano dell'attività produttiva (immobile A) sopra la porzione destinata a uffici, avente scala e porta d'ingresso indipendente a piano terra ove si trova anche una stanza adibita a studio privato e uno spazio esterno pavimentato accatastato come corte comune all'autorimessa.

In particolare si tratta di un appartamento pentalocale più cucina, due servizi igienici, e due balconi ubicati a primo piano e uno studio a piano terra.

Si presenta in buono stato manutentivo ad eccezione della parte lignea esterna di alcuni serramenti che necessitano di manutenzione ordinaria e dello studio a piano terra che presenta in alcuni punti segni di infiltrazioni e umidità. Le finiture sono normali e pavimenti in piastrelle.

Risultano alcune difformità sanabili, quali alcune tramezzature interne, dimensione e numero delle finestre, altezza interna netta e terrazza di dimensioni maggiori rispetto a quella autorizzata.

La superficie commerciale complessiva dell'appartamento è di circa 186,04 mq

L'altezza interna netta (sotto travetto) è 2,85 m circa.

La corte comune dell'appartamento e autorimessa prospiciente risulta di circa 380 mq (vedi tabella)

Nello specifico composto da:

- Soggiorno di circa 30 mq netti
- Cucina abitabile di circa 23,50 mq netti
- Tre camere di rispettivamente circa 17,30 mq, 9,70 mq, 19,70 mq netti
- Due bagni di rispettivamente circa 6,90 mq e 5,52 mq netti
- Una stanza utilizzata come lavanderia di circa 13,70 mq netti
- Un antibagno e un corridoio
- Terrazza di circa 33,90 mq (autorizzata solo per 10,72 mq)
- Balcone di circa 6,60 mq
- Vano scala di collegamento a piano terra
- Stanza adibita a studio privato/accatastata come cantina a piano terra di circa 21,50 mq
- Corte comune con l'autorimessa di circa 380 mq

(Vedi planimetrie e foto allegate)

• **Immobile C (autorimessa):**

La porzione di fabbricato ad uso autorimessa doppia costruita nel 2007 sul fianco a ovest del capannone industriale e autorizzato come garage/porticato a uso aziendale.

Costruito in prismi con copertura con struttura con travi metalliche e soprastanti pannelli sandwich a falda inclinata, pavimenti in cemento e serramenti in alluminio. La copertura è stata prolungata abusivamente a creazione di un portico che si estende fino al confine ovest del lotto.

Al momento del sopralluogo risultavano lavori in corso, l'apertura di porte al posto di tre finestre, due verso la zona uffici e una verso l'esterno, a seguito di queste modifiche l'immobile risulta difforme.

La superficie netta interna è circa 54,15 mq.

La corte comune dell'appartamento e autorimessa prospiciente risulta di circa 380 mq (vedi tabella)

(Vedi planimetrie e foto allegate)



Identificazione catastale³¹

- | | |
|---------------------|----------------------------------|
| ■ Comune Censuario | Visano |
| ■ Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> Terreni |
| | ■ Fabbricati |

Ubicazione: Visano, Via Chiesolina n°4

Identificativi catastali :

- | | |
|------------------|---|
| ■ Identificativo | ■ Foglio 5 |
| | ■ Mappale 167 |
| | ■ Sub 19 (macello) |
| | ■ Sub 14 (abitazione) |
| | ■ Sub 15 (autorimessa) |
| | ■ Sub 17 (corte comune al sub. 14 e 15) |

***NOTA: sulla nota di trascrizione del pignoramento vengono indicati i sub. 11,12,16. Tali subalterni sono stati soppressi generando gli attuali subalterni 19-17.**

Confini

- | | |
|---------|-----------------------------|
| ■ Nord | mapp. 242 (altra proprietà) |
| ■ Est | mapp. 93 (altra proprietà) |
| ■ Sud | mapp. 240 (altra proprietà) |
| ■ Ovest | Via Chiesolina |

Consistenza

- | | |
|---|---|
| ■ Rilievo | ■ Interno ed esterno |
| | <input type="checkbox"/> Solo esterno |
| ■ Diretto in loco con collaboratore | |
| ■ Data del sopralluogo | 25/08/2020 |
| ■ Diretto e anche verificato e desunto graficamente da: | |
| | ■ Planimetria catastale |
| | ■ Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |

Criterio di misurazione

- | |
|---|
| ■ SEL - Superficie Esterna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda |
| ■ SIN - Superficie Interna Netta |



Calcolo superfici di proprietà:

Incidenza Superficie
commerciale ragguagliata

MACELLO

Superficie principale - destinazione:

Laboratorio lavorazione carni	m ²	1516,10	100%	1516,10
-------------------------------	----------------	---------	------	---------

Superfici di ornamento

Corti esclusive	m ²	1070,00	10%	107,00
-----------------	----------------	---------	-----	--------

Superficie commerciale "Macello"

m²	1623,10
----------------------	----------------



ABITAZIONE E AUTORIMESSA

Superficie principale - destinazione:

Alloggio - Residenziale	m ²	153,00	100%	153,00
-------------------------	----------------	--------	------	--------

Superficie secondaria direttamente collegata:

Studiolo/cantina e vano scala (conteggiato solo su PT)	m ²	43,10	50%	21,55
--	----------------	-------	-----	-------

Superficie secondaria non direttamente collegata:

Autorimessa	m ²	62,54	35%	21,89
-------------	----------------	-------	-----	-------

Superfici di ornamento

Balcone	m ²	6,60	20%	1,32
---------	----------------	------	-----	------

Terrazza	m ²	33,90	30%	10,17
----------	----------------	-------	-----	-------

Corte esclusiva	m ²	380,00	10%	38,00
-----------------	----------------	--------	-----	-------

Superficie commerciale "Abitaz + Autorim"

m²	245,93
----------------------	---------------



Superficie residua edificabile del Lotto

m²	483,17
----------------------	---------------



Caratteristiche qualitative:

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano⁴³:
 - Immobile A (macello): piano terra, primo piano
 - Immobile B (abitazione): primo piano
 - Immobile C (autorimessa): piano terra

- N. servizi⁴⁵

Immobile A (macello):

n.1 bagno a piano terra (zona uffici)

- Vetustà del bagno (anni) 20
 - Dotazione di ogni bagno:
 - W.C.
 - Lavabo

n.3 bagni, n.2 a piano terra e n.1 a primo piano (zona spogliatoi)

- Vetustà del bagno (anni) 20
 - Dotazione di ogni bagno:
 - W.C.
 - Lavabo
 - Doccia



Immobile B (macello):

n.2 bagni

- Vetustà del bagno (anni) 20
- Dotazione di ogni bagno:
 - W.C.
 - Lavabo
 - Bidet
 - Vasca (primo bagno) e
Doccia (secondo bagno)

n.1 lavanderia con lavatoio

Impianti in dotazione

- Riscaldamento
 - Presente : Vetustà (anni) : 20
 - Assente

 - Se presente indicare la tipologia
 - Centralizzato
 - Autonomo

 - Alimentazione:
 - metano
 - gas propano liquido
 - olio combustibile
 - elettrico
 - pompa di calore
 - biocombustibili
 - teleriscaldamento

 - Elementi radianti
 - radiatori (abitazione zona notte), ventilconvettori
(abitazione zona giorno e uffici)
 - pavimento
 - aria
 - altro
- Condizionamento
 - Presente sia nel macello che nell'abitazione
 - Assente
- Refrigerazione
 - Presente nelle celle frigorifere del macello
 - Assente
- Solare termico (produzione acqua calda)
 - Presente : Vetustà (anni) _____
 - Assente
- Elettrico
 - Presente : Vetustà (anni) 20 (abitazione e
porzione esistente del capannone),
6 anni (ampliamento del capannone)
 - Assente
- Idraulico
 - Presente : Vetustà (anni) 20
 - Assente



- Fognatura Presente : Vetustà (anni) 20
 Assente
- Antifurto Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente
- Pannelli solari (fotovoltaico) di proprietà di terzi Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente
- Impianto Geotermico Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente
- Domotica Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente
- Manutenzione fabbricato**⁴⁶ Minimo
 Medio
 Massimo
- Manutenzione unità immobiliare**⁵⁰ Minimo
 Medio
 Massimo
- Classe energetica** Classe desunta dall'APE:
 Non presente
- Inquinamento (dato non rilevabile)**

<input type="checkbox"/> Atmosferico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
	<input type="checkbox"/> Presente
<input type="checkbox"/> Acustico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
	<input type="checkbox"/> Presente
<input type="checkbox"/> Elettromagnetico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
	<input type="checkbox"/> Presente
<input type="checkbox"/> Ambientale	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
	<input type="checkbox"/> Presente
- Esposizione prevalente dell'immobile**⁵⁴ Minimo
 Medio
 Massimo
- Luminosità dell'immobile**⁵⁸ Minimo
 Medio
 Massimo
- Panoramicità dell'immobile**⁶² Minimo
 Medio
 Massimo
- Funzionalità dell'immobile**⁶⁶ Minimo
 Medio
 Massimo
- Finiture dell'immobile**⁷⁰ Minimo
 Medio
 Massimo
- Altro**



3. Audit documentale e due diligence ⁷⁴

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica⁷⁵

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967 : 1997 costruzione macello e abitazione
1997 posa serbatoio GPL
2003 e 2006 ampliamento macello
2007 autorimessa/porticato
2010 ampliamento macello e modifiche
2014 ampliamento macello e manutenzione
- Fabbricato anteriore 01/09/1967:
 - Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967 : dato ipotizzato poiché non sono stati trovati riscontri né pratiche edilizie della costruzione
 - Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 :

■ Elenco:

Come già specificato al precedente capitolo 2 nella “Descrizione sintetica dell’immobile staggito” gli immobili oggetto di pignoramento sono stati edificati nel 1997 con successive varianti, modifiche, ampliamenti secondo quanto segue in ordine cronologico:

1. C.Ed. 55/96 del 3/02/1997 prot. 3833 del 5/11/1996 costruzione di nuovo macello con annessa abitazione
2. DIA 2521 del 11/07/1997 costruzione di due serbatoi GPL
3. Licenza d’uso/agibilità prot. 1177/98 CG del 16/06/1988 riferita alla C.ED 55/96 per costruzione macello con annessi cantina, negozio e abitazione
4. C.Ed. 7/03 del 17/04/2003 prot. 4527/02 del 31/10/2002 ampliamento macello
5. Agibilità prot. 4255 depositata il 1/09/2006 rif. C.ED 7/03 e rilasciata con lettera del Comune di silenzio assenso prot. 5594/EC del 27/11/2006
6. DIA 20/2007 prot. 1330 del 22/03/2007 realizzazione porticato/garage lato ovest
7. C.Ed. 5/10 del 9/12/2010 p.ed. 3929 del 28/09/2010 ampliamento macello e modifiche interne (autorizzata ma non realizzata)
8. C.Ed. 3/14 del 10/07/2014 prot. 4464 del 18/10/2013 manutenzione straordinaria e ampliamento macello

- Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico del Comune di Visano
- Data verifica urbanistica 13/08/2020
- Data del CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica): 7/12/2020



Situazione urbanistica

■ Strumento urbanistico:

Piano di Governo del Territorio Vigente – approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.1 del 7/02/2012, pubblicato sul BURL n.17 il 26/04/2012 e variante approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 31/07/2014 pubblicato sul BURL n. 42 il 15/10/2014

Inserito, nel Piano di Governo del Territorio Vigente:

- AMBITO PRODUTTIVO CONSOLIDATO (PR Tav. 1 bis Ambiti consolidati)
- Regolamentato dall'art. 10 delle NTA (Norme Tecniche di Attuazione)

Limitazioni urbanistiche :

- Vincoli urbanistici No

■ Si se Si quali:

Destinazione d'uso principali per gli ambiti produttivi consolidati sono le attività artigianali-industriali rientranti nel gruppo funzionale G.f.n°2. Si intendono compatibili con la destinazione d'uso produttiva, in quanto ritenute pertinentenze della stessa:

- a- residenza per esigenza di custodia e a servizio della proprietà nella misura di un alloggio non superiore a mq 150 di S.L.P per ogni unità produttiva;
- b- uffici esposizioni, spacci aziendali, in misura massima del 50% della S.L.P.

Sono escluse dal presente ambito le seguenti destinazioni d'uso:

- a- la residenza G.f.n°1 quando non rientrante nel caso previsto al precedente comma "a";
- b- medie strutture di vendita G.f.n°3.4 ;
- c- le attività di intrattenimento e spettacolo G.f.n°4;
- d- le attività di distribuzione carburante G.f.n°6 (fatte salve le necessità dell'attività produttiva); e-
le attività agricole G.f.n°7.

- Vincoli ambientali - paesaggistici No

■ Si se Si quali :

- Classe di fattibilità geologica: area a bassa soggiacenza della falda con consistenze limitazioni – Classe 3

(Tav. 9 Carta fattibilità geologica – Art. 5 : evitare la realizzazione di scantinati e seminterrati; valutare il grado di saturazione dei terreni costituenti il sedime di fondazione di nuove strutture; adottare cautele specifiche nei confronti dell'acquifero in condizioni di vulnerabilità alta/elevata

- Classe di sensibilità paesistica: bassa

(vedi estratti PGT allegati)

- **Classificazione sismica:** La nuova classificazione sismica del territorio nazionale, indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale della Lombardia dell'11 luglio 2014 n.2129 entrata in vigore il 10 aprile 2016, classifica il territorio di Remedello in **zona sismica 3, Zona con pericolosità sismica bassa**



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Ingegnere Andrea Andreis, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia nr.3060 e all'Albo dei CTU di Brescia nr.630, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica di Visano

ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

Immobile "A" Macello:

- difformità di alcune tramezzature interne piano terra e primo piano
- paddock esterni realizzati con copertura, autorizzati senza
- l'agibilità del macello risale alle opere edilizie eseguite nel 2006, non risulta depositata in Comune la richiesta l'agibilità a seguito dell'ultima pratica edilizia depositata (2014) per le porzioni di ampliamento sui fianchi est ed ovest dell'immobile e alcune modifiche interne. Dovrà essere depositata una richiesta di agibilità postuma.

Immobile "B" Abitazione:

- difformità di due tramezzature interne nell'appartamento a primo piano
- difformità dimensione e numero finestre dell'appartamento a primo piano
- altezza interna dei locali maggiore rispetto a quanto autorizzata
- dimensione della terrazza maggiore rispetto a quella autorizzata
- tettoia costruita con struttura ferro e copertura in policarbonato a copertura della terrazza non autorizzata

Immobile "C" Autorimessa:

- la copertura è stata prolungata abusivamente a creazione di un portico che si estende fino al confine ovest del lotto
- diversa posizione delle finestre lato ovest e creazione di porta al posto di una finestra
- apertura di collegamento con portali al posto delle finestre autorizzate verso la zona uffici

(vedi disegni di comparazione allegati)



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

No, perché:

■ Sì ed i costi sono quantificati in circa : viene operato un deprezzamento percentuale sul valore dell'immobile

Nello specifico i costi sono:

- Sanzione amministrativa, diritti di segreteria e marche da bollo
- Redazione pratica in sanatoria, costo quantificato circa € 8.000,00 (tale importo può subire variazioni in base al professionista che verrà incaricato)
- Pratica di agibilità postuma correlata da verifiche tecniche, strutturali e impiantistiche, si ipotizza un costo circa di € 7.500 euro per la documentazione impiantistica, strutturale, energetica a corredo della richiesta.

Si annota l'incertezza della rispondenza dei requisiti richiesti dalle attuali normative per le quali potrebbero essere previsti anche adeguamenti edilizi/impiantistici, per tale motivo viene operato un deprezzamento percentuale sul valore dell'immobile e comprensivo degli importi sopra citati.

Annotazione: I prezzi si intendono al netto dell'Iva e di eventuali altre tassazioni, eccetto per le sanzioni amministrative per la sanatoria che riportano il prezzo finito.



3.2 Rispondenza catastale⁷⁶

Immobile identificato in mappa al:

Foglio 5, Mapp. 167, Sezione Urb. NCT, Catasto Fabbricati:

- **sub. 19*** - Categoria D/7 - FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER LE SPECIALI ESIGENZE DI UNA ATTIVITÀ INDUSTRIALE E NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI
Rendita: 7.800,00 Piano Terra – Primo Piano
- **sub. 14** - Categoria C/2 - CIVILE ABITAZIONE
Classe 4, Consistenza 8 vani, Superficie catastale Totale 200 mq, Tot. escluse aree scoperte: 192 mq, Rendita 475,14 € - Primo Piano
- **sub. 15** - Categoria C/6 - AUTORIMESSA
Classe 2, Consistenza 66 mq, Superficie catastale Totale 72 mq, Rendita 92,03 € - Piano Terra
- **sub. 17*** - Bene comune ai sub. 14 e 15 non censibile - CORTE COMUNE
Piano Terra

***NOTA: sulla nota di trascrizione del pignoramento vengono indicati i sub. 11,12,13,16. Tali subalterni sono stati soppressi generando gli attuali subalterni 19-17. I subalterni del pignoramento individuano pertanto i medesimi immobili anche se riportano gli identificativi catastali attualmente soppressi.**

A dimostrazione si esplicita la sintesi del resoconto storico catastale:

- sub. 11 e sub. 12 sono stati soppressi (per variazione, ampliamento e nuova distribuzione) generando il sub. 19
- sub. 13 è stato soppresso (per variazione, ampliamento e nuova distribuzione) generando nel 2009 il sub. 18 a sua volta soppresso generando il sub. 19
- il sub. 17 risulta un bene non censibile comune ai sub. 14 e sub.15

Ubicazione: Visano (BS), Via Chiesolina n°4

Elenco documentazione visionata:

- Visure catastali storiche per immobile (anche dei subalterni soppressi)
- Elaborati planimetrici (sia attuali che storici di tutti i subalterni anche quelli soppressi)
- Elenco subalterni (anche storici alla data del 2009, 2015 anche dei subalterni soppressi)
- Schede catastali

Data verifica catastale 3/07/2020, 7/07/2020, 27/07/2020, 4/08/2020



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Ingegnere Andrea Andreis, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia nr.3060 e all'Albo dei CTU di Brescia nr.630, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Immobile "A" Macello:

- difformità di alcune tramezzature a piano terra
- nuovi collegamenti tra zona macello e autorimessa e diversa dimensione di quelli esistenti tra zona uffici e autorimessa

Immobile "B" Abitazione:

- difformità di una tramezzatura interna a primo piano
- altezza interna misurata 2,85 m
- mancata rappresentazione di una finestra a piano terra

Immobile "C" Autorimessa:

- mancata rappresentazione di una finestra a piano terra sulla parete che divide lo studio dell'abitazione e l'autorimessa
- nuovi collegamenti tra zona macello e autorimessa e diversa dimensione di quelli esistenti tra zona uffici e autorimessa

(vedi disegni di comparazione allegati)

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale:

aggiornamento schede catastali e visure catastali: circa 2.000 € compresi di oneri di variazione catastale

Annotazione: I prezzi si intendono al netto dell'Iva e di eventuali altre tassazioni.



3.3 Verifica della titolarità⁷⁷

Inquadramento della titolarità

L'immobile è intestato a:

- 1/1 [REDACTED]

Diritto di proprietà:

Per il 100% è di proprietà del debitore esecutato [REDACTED] come da atto di compravendita in data 29/07/1996, nn.ri [REDACTED] di Repertorio Notaio Giovanni Battista Calini, trascritto a Brescia il 6/08/1996 nn. [REDACTED] 5 (vedi atto allegato)

Stato civile dell'esecutato:

Il Sig. [REDACTED] risulta coniugato dal 1986, in regime di separazione dei beni dall'anno 2004, fino a tale data risultava coniugato in regime di comunione dei beni, ma sull'atto di compravendita viene dichiarato che "l'acquisto non costituirà oggetto della comunione in quanto destinato a servire all'esercizio della propria attività ex art. 178 cc; e la Sig.ra [REDACTED] intervenuta all'atto "dichiara di non aver nulla da eccepire in merito".

(vedi atti certificato stato civile allegato)

Condizioni limitanti

- Servitù
 - Non sono presenti servitù
 - Sono presenti servitù
- Vincoli
 - No
 - Si e se Si quali:
 - Vincolo urbanistico e di destinazione (vedi cap. 3.1 Legittimità edilizia-urbanistica)
 - Classe di fattibilità geologica: area a bassa soggiacenza della falda con consistenze limitazioni – Classe 3 (vedi cap. 3.1 Legittimità edilizia-urbanistica)
- Oneri
 - No
 - Si e se Si quali: vedi pagina 52 *Tributi IMU e TASI arretrati*
 - Si e se Si quali: difformità edilizie e catastali vedi pagina 46,47,49
- Pesi
 - No
 - Si e se Si quali: Immobile non conforme ai titoli autorizzativi e catastali Vedi Capitolo *Dichiarazione di rispondenza urbanistica pag 46,47,49*
- Gravami
 - No
 - Si e se Si quali: vedi pagina 52,53 *Riepilogo delle trascrizioni e iscrizioni*

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Immobile "A" Macello:

- Libero
- Occupato

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



Contratto n.1: (vedi allegati)

- Tipo di contratto: Comodato d'uso
- Durata in anni: Illimitato
- Estremi registrazione : TNS 2013 S.3. N.3161 registrato a Montichiari il 26/07/2013, relativo agli immobili M070 Fg. 5, part. 167, sub. 11,12,13, Indicare se i contratti di cui sopra sono:
 - Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
 - Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Contratto n.2: (vedi allegati)

- Tipo di contratto: Contatto di locazione ad uso commerciale
- €/anno 6.000 €/anno
- Rata 500 €/mese
- Durata in anni: 6 anni
- Scadenza contratto 21/12/2023
- Estremi registrazione : TNS 2018 S.3T. N.345 registrato a Montichiari il 22/01/2018, relativo a porzione dell'immobile M070 Fg. 5, part. 167, sub. 19 Indicare se i contratti di cui sopra sono:
 - Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
 - Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Contratto n.3: (vedi allegati)

- Tipo di contratto: Contatto di locazione ad uso commerciale
- €/anno 2.400 €/anno
- Rata 200 €/mese
- Durata in anni: 6 anni
- Scadenza contratto 21/01/2026
- Estremi registrazione : TM7 2020 3T. N.283 registrato a Gardone Val Trompia il 27/02/2020, relativo a porzione dell'immobile M070 Fg. 5, part. 167, sub. 19 Indicare se i contratti di cui sopra sono:
 - Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
 - Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Si segnala la presenza di un impianto fotovoltaico ubicato sulla copertura che risulta di proprietà di terzi

Immobile "B" Abitazione:

- Libero
- Occupato dall'esecutato, dalla moglie e dal figlio maggiorenne

Immobile "C" Abitazione:

- Libero
- Occupato non risultano contratti in essere, risulta comunque occupato da scaffalature utilizzate dall'esecutato e/o dai locatari

Data verifica presso i luoghi: 25/08/2020

Data verifica presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate: 08/09/2020, 16/12/2020 e documentazione fornita dal Legale dell'Esecutato in data 17/12/2020



4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente⁷⁸

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

■ Vincoli

- Vincoli urbanistici e di destinazione

(vedi Capitolo 4.1 Legittimità urbanistica pag.45 e estratti PGT allegati)

■ Tributi comunali

A carico della proprietà risultano **tributi non versati al Comune di Visano** (vedi lettera Uff. Tributi allegata). Tali importi sono:

- IMU e TASI:	
• Anno 2016	€ 195,45
• Anno 2017	€ 6.357,51
• Anno 2018	€ 4.320,90
• Anno 2019	€ 6.559,18
• Anno 2020	€ 4.850,18

Totale debito € 22.283,22

■ Altri Oneri a carico dell'acquirente:

Costi **sanatoria** per opere abusive e agibilità postuma di porzioni di immobili e aggiornamento catastale circa € 2.000,00

Dovrà pertanto l'acquirente regolarizzare le posizioni autorizzative difformi.

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

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

1. ISCRIZIONE CONTRO del 27/05/2011 - Registro Particolare 4858 Registro Generale 22079
Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 92089/29584 del 23/05/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in VISANO(BS) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
2. ISCRIZIONE CONTRO del 09/11/2017 - Registro Particolare 8031 Registro Generale 49656
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5040/2017 del 18/08/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in REMEDELLO(BS), VISANO(BS)
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6343 del 2017

pag 52 di 60

Ing. Andrea Andreis 25133 BRESCIA Via Fermi n.42 - Tel. 3385820880 - Fax 030.2001100
e-mail: andrea_andreis@virgilio.it - C.F. NDRNDR70A15B157T e P.IVA 03449150170



3. ISCRIZIONE CONTRO del 09/11/2017 - Registro Particolare 8032 Registro Generale 49657
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5040/2017 del 18/08/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in REMEDELLO(BS), VISANO(BS)
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6343 del 2017
4. ISCRIZIONE CONTRO del 04/04/2018 - Registro Particolare 2221 Registro Generale 14664
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3135/2218 del 03/04/2018
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI
ACCERTAMENTO ESECUTIVO - Immobili siti in VISANO(BS)
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/02/2020 - Registro Particolare 4279 Registro Generale 6800
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 725 del 25/01/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in REMEDELLO(BS), VISANO(BS)

Intervenuti alla stima:

- ✓ BCC NPLS 2018
C.F.: 04942020266, con sede in Conegliano (TV), Via Alfieri 1
Credito 396.958,51 € verso ██████████ in qualità di terzo datore di ipoteca
- ✓ Agenzia delle Entrate Riscossione per la provincia di Brescia
Credito 59.613,654 € verso ██████████

6. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

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

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

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

Basi del valore

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

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



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

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

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

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

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

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

Assunzioni limitative

Non è stato possibile trovare comparabili

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Non è stato possibile accedere a una cella frigorifera poiché erano apposti i sigilli del Fallimento 20/2018

Verifica del migliore e più conveniente uso⁷⁹ (HBU_ Highest and Best Use)

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

■ Si

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

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

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

Metodo del confronto

MCA con nr. _____ comparabili

Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili

Sistema di ripartizione

Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato



□ Dei costi

■ Metodo di stima sintetico comparativo con analisi di fonti dirette e indirette del mercato immobiliare della zona

- ✓ Col confronto dei valori immobiliari di analoghe situazioni di vendita forzata in zone affini, non sono state trovati comparabili nella medesima zona
- ✓ Col confronto della Banca dati delle quotazioni immobiliari ProBrixia Azienda speciale della Camera di Commercio di Brescia
- ✓ Col confronto della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate – Osservatorio Mercato Immobiliare
- ✓ Col confronto della Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare
- ✓ Col confronto con Agenzie Immobiliari operanti sul territorio e interrogazione andamento immobiliare

7. Riepilogo dei valori di stima

Valutazione:

Il parametro tecnico di valutazione utilizzato è la superficie commerciale, parametro applicato per le quotazioni degli immobili della zona che presentano caratteristiche estrinseche (ubicazione, viabilità, esposizione ecc.) ed intrinseche (età, dimensione, ecc.) simili. Nella determinazione dei valori delle unità immobiliari si è tenuto della richiesta/offerta immobiliare della zona e contesto in cui l'immobile si inserisce.

Si è tenuto conto dello stato di conservazione del bene considerando che la parte del capannone industriale/artigianale richiede una necessaria manutenzione ordinaria, sia esternamente che internamente e della mancanza del certificato di agibilità di alcune porzioni di ampliamento e opere abusive che richiedono una sanatoria.

E' stata considerato un valore medio delle principali banche dati immobiliari (Pro Brixia, Azienda speciale della Camera di Commercio di Brescia, Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, confermato anche dagli operatori immobiliari di zona. Si è proceduto anche al confronto con capannoni industriali in vendita nelle medesime condizioni di vendita forzata in paesi limitrofi a Visano e con simili caratteristiche architettoniche, consistenza, tipologia, dotazioni, inserimento nel tessuto urbano e vicinanza ai principali collegamenti viabilistici.

Per l'abitazione si è tenuto conto che risulta strettamente correlata all'attività produttiva, pertanto deprezzato nella giusta misura rispetto a un immobile residenziale libero da vincoli. Lo stato manutentivo risulta buono, salvo piccole manutenzioni ordinarie. Anch'esso risulta parzialmente difforme allo stato autorizzativo e necessita di sanatoria. Non essendo possibile trovare valori di mercato/vendita di abitazioni a servizio delle attività produttive, si è proceduto ad apportare un deprezzamento rispetto ai valori di mercato delle abitazioni della zona.

E' stata altresì valutata la superficie edificabile residua incidente sul lotto.



Pertanto la valutazione è pari a:

1. Capannone industriale–Macello/laboratorio di trasformazione con corte esclusiva e pertinenze (stima 1*)

€ 386,00 (euro trecentottantasei//00) al m2 di superficie commerciale

Valutazione economica:

sup. commerciale tot 1.623,10 m² x 386,00 €/m²= 626.516,60 €*

2. Abitazioni civili a uso casa del custode o del proprietario del fabbricato industriale con autorimessa e corte esclusiva e con stato conservativo buono e costruite recentemente (circa 23 anni):

€ 813,00 (euro duemiladuecento//00) al m2 di superficie commerciale

Deprezzamento pari a - 35%, per il vincolo di abitazione a servizio dell'attività produttiva, casa del custode o del proprietario, pari a 528,45 €/mq arrotondato a 530,00 €/mq (euro cinquecentotrenta//00)

Valutazione economica:

sup. commerciale tot 245,93 m² x 530,00 €/m²= 130.342,90 €

3. Superficie edificabile residua sul lotto (valore medio di zona)

€ 65,00 (euro cinquantotto//00) al m2 di superficie commerciale

Valutazione economica:

sup. commerciale tot 483,17 m² x 65,00 €/m²= 31.406,05 €

Totale compendio: Macello + Abitazione + Autorimessa + superf. edificabile residua= 788.265,55 €

A cui vengono sottratti i costi (descritti analiticamente nei capitoli precedenti) per:

sanatoria, agibilità postuma e incertezza di rispondenza ai requisiti normativi attuali -3% = -23.647,96 €
 aggiornamento catastale..... = -2.000,00 €
 tributi comunali arretrati..... = -€ 22.283,22€

Valore finale intero compendio:.....= 740.334,37 €

Che per arrotondamento diventa **740.300,00 €** (settecentoquarantamilatrecento,00) (stima 1*)

* in riferimento alla richiesta depositata dal CTU (Ns. istanza del 18/12/2020) a chiarimento se alcuni beni, quali celle frigorifere, pareti prefabbricate, partizioni interne e depositi rientrassero nei beni del fallimento o dell'immobile pignorato e ai provvedimenti dell'Ill.mo Giudice del 26/12/2020 e 8/2/2020 che disponevano al Custode nominato l'acquisizione dell'inventario e la determinazione in contraddittorio con il Curatore fallimentare l'appartenenza dei beni contenuti nell'immobile; ritenendo che la relazione depositata in data 10/02/2021 dal Custode incaricato non chiarisca tali aspetti sulle partizioni interne/celle/depositi, nell'ottica dell'economia del giudizio, per evitare il protrarsi delle tempistiche per eventuali integrazioni, si è ritenuto di indicare in perizia anche il valore di stima del capannone considerandolo vuoto (senza le celle frigorifere/pareti di partizione interne/deposito meccanizzato) rimettendo al Giudice e gli avvocati delle controparti valutazioni a riguardo.



Pertanto viene considerato un valore minimo delle principali banche dati immobiliari (Pro Brixia, Azienda speciale della Camera di Commercio di Brescia, Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, confermato anche dagli operatori immobiliari di zona e la valutazione è quindi pari a:

1. Capannone industriale (senza celle frigorifere, pareti isolate interne, deposito meccanizzato)con corte esclusiva e pertinenze (stima 2*)

€ 310,00 (euro trecentodieci//00) al m2 di superficie commerciale

Valutazione economica:

sup. commerciale tot 1.623,10 m² x 310,00 €/m²= 503.161,00 €

Restano valide le valutazioni dell'abitazione (2) e della superficie edificabile residua (3), pertanto:

Totale compendio: Macello + Abitazione + Autorimessa + superf. edificabile residua= 664.909,95 €

A cui vengono sottratti i costi (descritti analiticamente nei capitoli precedenti) per:

sanatoria, agibilità postuma e incertezza di rispondenza ai requisiti normativi attuali -3% = -19.947,29 €

aggiornamento catastale..... = -2.000,00 €

tributi comunali arretrati..... = -€ 22.283,22€

Valore finale intero compendio:.....= 620.669,44 €

Che per arrotondamento diventa **620.700,00 €** (seicentoventimilasettecento,00) (stima 2*)



LOTTO 2 / 2

Per quanto concerne il compendio immobiliare ubicato a Visano (BS) in Via Chiesolina n°4

Foglio 5, mapp. 167 Sezione Urbana NCT:

- **sub. 19*** - **Categoria D/7** (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) **MACELLO**
Rendita: 7.800,00 Piano Terra – Primo Piano
- **sub. 14** - **Categoria C/2 - CIVILE ABITAZIONE**
Classe 4, Consistenza 8 vani, Superficie catastale Totale 200 mq, Totale escluse aree scoperte: 192 mq,
Rendita 475,14 € - Primo Piano
- **sub. 15** - **Categoria C/6 - AUTORIMESSA**
Classe 2, Consistenza 66 mq, Superficie catastale Totale 72 mq, Rendita 92,03 € - Piano Terra
- **sub. 17*** - **Bene comune ai sub. 14 e 15 non censibile**
Piano Terra

***NOTA: sulla nota di trascrizione del pignoramento vengono indicati i sub. 11,12,13,16. Tali subalterni sono stati soppressi generando gli attuali subalterni 19-17.**

Il più probabile **valore in libero mercato**, per arrotondamento viene di fatto quantificato in

stima 1*: Capannone completo di celle frigorifere e deposito:

€ 740.300,00 dicono Euro settecentoquarantamilatrecento,00

stima 2*: Capannone senza celle frigorifere e deposito:

€ 620.700,00 dicono Euro seicentoventimilasettecento,00

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni (corti comuni).

Si annota che, gli operatori economici interrogati hanno evidenziato che il mercato immobiliare della zona per quanto riguarda gli **affitti** potrebbero attenersi:

per il capannone con corte privata e pertinenze (completo di celle frigorifere) sui circa 2.800/3.000 euro /mese (**stima 1***);

se viene considerato il **capannone privo delle celle frigorifere e deposito meccanizzato**: 2.100/2.300 euro /mese (**stima 2***);

per l'**abitazione del custode** sui circa 600/630 euro/mese per gli immobili nelle attuali condizioni e stato manutentivo. Tale valore è comunque da considerarsi suscettibile alla richiesta/offerta e da ritenere esposto ad inflessioni non prevedibili.



E. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Ingegnere Andrea Andreis

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia nr.3060 e all'Albo dei CTU di Brescia nr.630

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato ne fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 08/03/2021



F. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

ALLEGATI LOTTO 1 – Abitazione a Remedello:

01. Elaborati Fotografici
02. Stato civile esecutato – estratto
03. Visure ipotecarie sintetiche
04. Documentazione catastale
 - Estratto mappa
 - Planimetria
 - Visure storiche
05. Estratto Pratiche edilizie
06. Elaborati di raffronto difformità edilizie
07. Estratti PGT Vigente
08. Atto di compravendita Notaio Calini attestante l'attuale proprietà
09. Lettera regolarità contributiva Ufficio Tributi: esplicitazione tributi arretrati

ALLEGATI LOTTO 2 - Compendio immobiliare industriale (macello per la lavorazione della carne) con abitazione del custode e autorimessa:

10. Elaborati Fotografici
11. Stato civile esecutato
12. Visure ipotecarie sintetiche
13. Documentazione catastale Immobili A (macello), B (abitazione del custode), C (autorimessa)
 - Estratto mappa
 - Elaborato planimetrico d'insieme
 - Elenco subalterni complessivo
 - Planimetrie
 - Visure storiche
 - Documentazione storica catastale attestante i subalterni precedentemente accatastati e indicati nella trascrizione del pignoramento:
 - Elaborato planimetrico d'insieme ed elenco subalterni
14. Elaborati di raffronto difformità catastali rilevate
15. Estratto Pratiche edilizie
16. Elaborati di raffronto difformità edilizie
17. Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)
18. Estratti PGT Vigente
19. Lettera dell'Agenzia delle Entrate e copia dei contratti di comodato d'uso e di locazione
20. Lettera regolarità contributiva Ufficio Tributi: esplicitazione tributi arretrati
21. Atto di compravendita Notaio Calini attestante l'attuale proprietà

