

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 38/2023

FOGLIO RIEPILOGATIVO CON LA SUDDIVISIONE IN LOTTI

LOTTO	INDIRIZZO	DATI CATASTALI	CATEG.	VALORE DI MERCATO	VALORE DI REALIZZO
1	Via Tesio 1 – Paitone (BS)	foglio NCT/1 - mappale n° 35 – sub. n° 7	C/3	€ 146.000,00	€ 116.800,00
2	Via Tesio 1 – Paitone (BS)	foglio NCT/1 - mappale n° 35 – sub. n° 4	A/2	€ 108.000,00	€ 86.400,00
		foglio NCT/1 - mappale n° 35 – sub. n° 6	A/2		

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 38/2023

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI - Rapporto di valutazione -

Giudice delegato: **Dott. Gianluigi Canali**

Anagrafica

Creditore procedente:

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.
Cessionaria del credito da parte di BPER SPA
Via V. Alfieri n. 1, Conegliano (TV)
P.I.: 05197150260

Rappresentato da

Avv. GIUSEPPE LUCIBELLO
con studio in Via San Barnaba, 39 Milano

Esecutato:

OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS

Rappresentato dall'Avvocato

IN CONTUMACIA

Esperto incaricato

GEOMETRA GIANFRANCO SQUASSINA
Via Armando Diaz, 7 - 25121 Brescia
CF: SQSGFR62D03B157A - P.IVA: 01408270179
Tel: 030-49094 Fax : 030-6343260
Mail: geom.squassina@studiosquassina.it
Pec: gianfranco.squassina@geopec.it

Iscritto all'Albo dei Geometri della Prov. di Brescia al nr. 3449

Timbro e firma



The image shows a handwritten signature in black ink over a blue circular stamp. The stamp contains the text: "GIANFRANCO SQUASSINA", "Collegio Geometri BRESCIA", and "n. 3449". The signature is written over the stamp and extends to the right.

Date

Nomina dell'esperto in data:	20 luglio 2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento in data:	28 luglio 2023
Data della consegna del rapporto di valutazione:	20 ottobre 2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita in data:	23 novembre 2023 rinviata al 18/12/2023

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1 di 2

Descrizione sintetica delle unità immobiliari oggetto di pignoramento:

Trattasi di un locale commerciale posto al piano terra all'interno della palazzina sita in Paitone (BS), Via Tesio 1.

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello ed è identificata catastalmente con il subalterno 7 del mappale 35, del foglio NCT/1. L'ingresso all'unità avviene attraverso il portico esclusivo dalla pubblica via Tesio confinante con il piazzale comune con altre unità, adibito in parte a parcheggio.

L'attività è composta da un portico ricadente su area comune, una sala ristorante, una sala bar, un vano cucina, un vano dispensa, un vano tecnico e dal blocco bagni per i clienti suddiviso in vano area gioco bambini, blocco bagno maschi e blocco bagno femmine, con all'interno due vani wc cadauno, e un vano adibito a bagno per disabili. All'esterno del blocco bagni si trova un piccolo vano tecnico, addossato al corpo principale e un vano ripostiglio, posto in fianco al porticato, reso inaccessibile poiché la porta di ingresso è stata murata.

Ubicazione:	Località Tesio Via Tesio 1 – Paitone (BS)
Identificativi catastali:	Comune censuario di Paitone (BS), - foglio NCT/1 - mappale 35 sub. 7
Quota di proprietà:	da visura catastale e da atto "divisione per scrittura privata" del 23/09/1978 n. 23809 di rep.: - 3/4 piena proprietà OMISSIS - 1/4 piena proprietà OMISSIS Si specifica che la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale a firma del Dott. Niccolò Tiecco notaio in Perugia, certifica la proprietà con la quota di ½ ciascuno dei due Pignorati.
Diritto di proprietà:	pieno diritto reale di godimento
Divisibilità dell'immobile:	immobile indivisibile
Più probabile valore in libero mercato:	€ 146.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):	€ 116.800,00

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

L'immobile è di buona commerciabilità poiché ha un'ubicazione in una zona montana dove non si trovano altre unità commerciali adibite a ristorazione. I ristoranti più vicini si trovano nel limitrofo

comune di Serle che dista circa 3 km. L'attività è accessibile dalla pubblica via Tesio Sopra dal centro di Serle o dalla via Pra di Bogno proveniente dal centro di Gavardo (BS).

Si presta ottimamente, l'attività di ristorazione sia per tutti i lavoratori in zona sia per i turisti che transitano nei pressi della località Tesio. Il ristorante si presenta con uno stile di montagna, abbastanza ben mantenuto e con un buon numero di coperti.

LOTTO NR. 2 di 2

Descrizione sintetica delle unità immobiliari oggetto di pignoramento:

Trattasi di due locali a destinazione abitativa posto uno al piano primo e uno al piano sottotetto all'interno della palazzina sita in Paitone (BS), Via Tesio 1.

L'accesso al locale del sottotetto avviene dall'interno dell'abitazione del piano primo, attraverso una scala interna, ma i due piani sono accatastati in maniera autonoma.

L'ingresso all'unità del piano primo avviene dalla pubblica via Tesio tramite una scala esterna aperta, che parte dal piazzale comune con altre unità, adibito in parte a parcheggio.

L'unità del piano primo è composta da un vano ingresso, un vano ripostiglio, un vano soggiorno, tre camere da letto, un secondo ripostiglio e un anti-bagno con annesso bagno. Dal corridoio si accede al piano sottotetto lasciato privo di divisorie interne e al rustico (privo di finiture, impianti e pavimenti).

Ubicazione:	Via Tesio 1 – Paitone (BS)
Identificativi catastali:	Comune censuario di Paitone (BS), - foglio NCT/1 - mappale 35 sub. 4 e sub 6
Quota di proprietà sub 4:	1/2 piena proprietà OMISSIS 1/2 piena proprietà OMISSIS
Quota di proprietà sub 6:	da visura catastale e da atto "divisione per scrittura privata" del 23/09/1978 n. 23809 di rep.: - 3/4 piena proprietà OMISSIS - 1/4 piena proprietà OMISSIS Si specifica che la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale a firma del Dott. Niccolò Tiecco notaio in Perugia, certifica la proprietà con la quota di 1/2 ciascuno dei due Pignorati.
Diritto di proprietà:	pieno diritto reale di godimento
Divisibilità dell'immobile:	immobile indivisibile
Più probabile valore in libero mercato:	€ 108.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):	€ 86.400,00

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

L'immobile è di discreta commerciabilità poiché ha un'ubicazione in una zona montana dove non si trovano molte unità residenziali in vendita. Unici due punti penalizzanti è il riscaldamento centralizzato con l'attività del piano terra e la mancanza del vano cucina. Bisogna predisporre e creare un vano cucina.

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

Il C.T.U. dopo aver visionato tutti i documenti all'interno del fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare ha appurato la completezza della documentazione, così come previsto dall'art. 567, 2° comma c.p.c..

Il C.T.U. evidenzia che l'atto di pignoramento dei cespiti immobiliari, pignora la quota di proprietà pari a 3/4 piena proprietà OMISSIS e 1/4 piena proprietà OMISSIS di TUTTI i cespiti immobiliari mentre il subalterno n. 4 risulterebbe in proprietà per 1/2 "piena proprietà" OMISSIS e 1/2 "piena proprietà" OMISSIS.

Infine la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, a firma del Dott. Niccolò Tiecco notaio in Perugia, certifica che la proprietà di TUTTI i cespiti pignorati risulta essere 1/2 ciascuno dei due soggetti esegutati.

Audit documentale e Due Diligence

- Conformità edilizia Si No se No vedi pagina __21__
- Conformità catastale Si No se No vedi pagina __29__
- Conformità titolarità Si No se No vedi pagina __28__

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile occupato No Si se Si vedi pagina __29__
- Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina __29__
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina __28__
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina __20__

Indice

1.	Inquadramento dell'immobile	7
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	10
3.	Audit documentale e Due Diligence	20
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	20
3.2	Rispondenza catastale.....	24
3.3	Verifica della titolarità	28
4	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	29
5	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.	30
6	Fasi – accertamenti e date delle indagini	30
7	Analisi Estimativa	31
7.1	– calcolo valore locativo del bene	31
7.2	– Calcolo valore commerciale.....	31
8	Riepilogo dei valori di stima.....	34
9	Dichiarazione di rispondenza	35

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

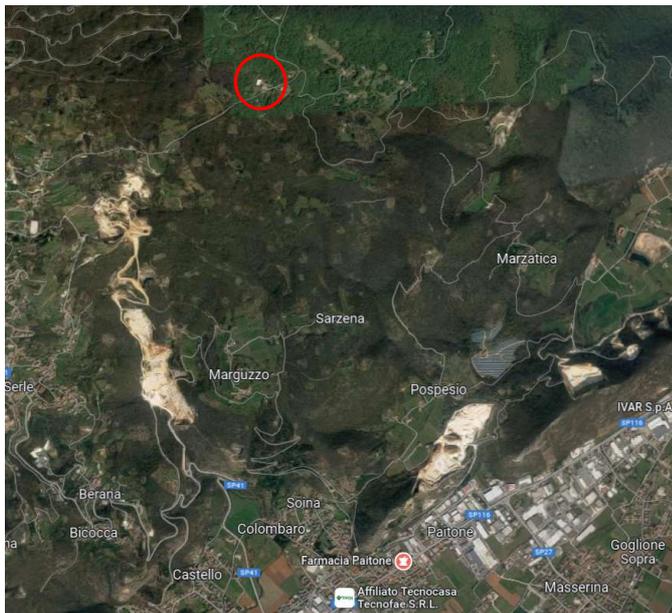
Localizzazione

- | | | |
|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> Provincia BRESCIA | <input type="checkbox"/> Comune PAITONE | |
| <input type="checkbox"/> Frazione -- | <input type="checkbox"/> Località TESIO | <input type="checkbox"/> Quartiere -- |
| <input type="checkbox"/> Via/Piazza VIA TESIO | <input type="checkbox"/> Civico n. 1 | <input type="checkbox"/> Scala/interno -- |

Zona

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Urbana | <input type="checkbox"/> Centrale |
| | <input type="checkbox"/> Semicentrale |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Periferica |
| <input checked="" type="checkbox"/> Extra urbana | <input checked="" type="checkbox"/> Agricola/Montana |
| | <input type="checkbox"/> Industriale |
| | <input type="checkbox"/> Artigianale |
| | <input type="checkbox"/> Residenziale |

Mappa geografica: *GOOGLEMAPS.IT*



- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Destinazione urbanistica dell'immobile | <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale |
| | <input type="checkbox"/> Direzionale |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Commerciale |
| | <input type="checkbox"/> Turistico – ricettiva |
| | <input type="checkbox"/> Industriale |
| | <input type="checkbox"/> Artigianale |
| | <input type="checkbox"/> Terziaria |
| | <input type="checkbox"/> Sportiva |
| | <input type="checkbox"/> Agricola |
| <input type="checkbox"/> Tipologia immobiliare | <input type="checkbox"/> Terreno |

- Fabbricato:** Indicare lo stato di conservazione:
- Nuovo
 - Ristrutturato
 - Seminuovo
 - Usato
 - Rudere

Indicare se l'immobile è:

- Indipendente
- In condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati

- Fabbricato storico
- Fabbricato singolo
- Fabbricato in linea
- Fabbricato rurale
- Fabbricato a schiera
- Fabbricato tipico

Tipologia edilizia unità immobiliari

- Appartamento
- Appartamento (attico)
- Appartamento (loft)
- Villa
- Villino
- Villetta a schiera
- Autorimessa (garage/box)
- Posto auto coperto (fabbricato)
- Posto auto coperto (tettoia)
- Posto auto scoperto
- Ristorante
- Altro: ...

Caratteristiche generali dell'immobile

La struttura è apparentemente realizzata in cemento armato con solai in latero-cemento, tamponature interne ed esterne in laterizio e copertura a falde con struttura portante in latero cemento. Le pareti esterne perimetrali sono risultate essere tinteggiate ed intonacate al civile.

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Struttura in elevazione: | muratura con intelaiatura in cemento armato |
| <input type="checkbox"/> Solai: | in latero cemento |
| <input type="checkbox"/> Copertura: | in tegole |
| <input type="checkbox"/> Murature perimetrali: | in laterizio |
| <input type="checkbox"/> Coibentazioni /isolamenti: | assenti |
| <input type="checkbox"/> Divisori tra unità: | // |
| <input type="checkbox"/> Infissi esterni: | in legno |
| <input type="checkbox"/> Infissi interni: | in legno tamburato |
| <input type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti: | piastrelle in ceramica |
| <input type="checkbox"/> Impianto di riscaldamento: | centralizzato con caldaia a gas metano |
| <input type="checkbox"/> Impianto sanitario: | si |
| <input type="checkbox"/> Impianto gas: | presente |
| <input type="checkbox"/> Impianto elettrico: | si, ma non dotato di magnetotermico differenziale né di salvavita |

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Impianto climatizzazione: | no |
| <input type="checkbox"/> Altri impianti: | ----- |
| <input type="checkbox"/> Allaccio fognatura: | Non reperita documentazione in merito |
| <input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili: | Nessuna |
| <input type="checkbox"/> Finiture esterne: | Facciate esterne intonacate al civile e tinteggiate |
| <input type="checkbox"/> Numero totale dei piani fuori terra: | 3 (Terra – primo - secondo) |
| <input type="checkbox"/> Altro: | ----- |
|
 | |
| <input type="checkbox"/> Dimensione | <input type="checkbox"/> Piccola
<input checked="" type="checkbox"/> Media
<input type="checkbox"/> Grande |
|
 | |
| <input type="checkbox"/> Caratteri domanda e offerta | Lato acquirente <input checked="" type="checkbox"/> Privato
<input checked="" type="checkbox"/> Società
<input type="checkbox"/> Cooperativa
<input type="checkbox"/> Ente
Lato venditore <input checked="" type="checkbox"/> Privato
<input type="checkbox"/> Società
<input type="checkbox"/> Cooperativa
<input type="checkbox"/> Ente |
|
 | |
| <input type="checkbox"/> Forma di mercato | <input checked="" type="checkbox"/> Concorrenza monopolistica
<input type="checkbox"/> Concorrenza monopolistica ristretta
<input type="checkbox"/> Oligopolio
<input type="checkbox"/> Monopolio
<input type="checkbox"/> Monopolio bilaterale |
|
 | |
| <input type="checkbox"/> Filtering | <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Up
<input type="checkbox"/> Down |
|
 | |
| <input type="checkbox"/> Fase del mercato immobiliare | <input type="checkbox"/> Recupero
<input type="checkbox"/> Espansione
<input checked="" type="checkbox"/> Contrazione
<input type="checkbox"/> Recessione |
|
 | |
| <input type="checkbox"/> Altro | --- |

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE - LOTTO 1 DI 2

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, ha pianta irregolare, è collocata nel lato ovest della palazzina e si sviluppa su un unico livello al piano terra. Ha destinazione d'uso bar/ristorante con annessi relativi vani accessori. È presente all'esterno un portico, ricadente su area comune ai proprietari dell'intera palazzina, avente funzione di ampliamento della sala ristorazione con coperti all'esterno, utilizzabili solamente durante il periodo estivo.

Si può accedere all'unità dalla pubblica Via Tesio, attraverso l'ingresso al lotto privo di cancelli o cinte, direttamente dal portico dell'attività dove è presente anche l'accesso alla zona ristorazione.

L'unità risulta essere così composta:

Portico esterno adibito alla ristorazione nel periodo in cui le temperature esterne permettono la permanenza. Dal portico si entra nella sala ristorante direttamente collegata alla sala bar/ristorante dove è presente un banco bar in muratura. Nella zona nord è presente il vano cucina collegato sia con la sala bar/ristorante sia con la sala ristorante. Dal vano cucina è possibile accedere al vano dispensa da cui si passa ad un altro vano pluriuso, utilizzato sia come corridoio per accesso ad altre unità (non oggetto di pignoramento), sia come centrale termica dell'intera palazzina (nel locale risulta infatti ubicata la caldaia per la produzione del riscaldamento e il boiler per l'acqua calda sanitaria), sia come zona lavorazione alimenti e dispensa.

Dalla zona bar/ristorante è possibile accedere al blocco servizi per la clientela, ubicato in lato nord e composto da un corridoio che unisce varie stanze destinate a: area gioco bimbi, blocco servizi femminile in cui all'interno vi è un antibagno e due piccoli vani con water, blocco servizi maschili in cui all'interno vi è un antibagno e due piccoli vasi alla turca e infine al bagno per disabili utilizzato anche come lavanderia.

All'esterno del blocco servizi è presente in aderenza alla parete perimetrale, un piccolo vano in muratura, accessibile solo dall'esterno, dove è ubicata la caldaia atta al riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria per i soli servizi igienici. All'esterno, sotto la scala comune, è ubicato un vano adibito a ripostiglio (ex servizi igienici del ristorante) che è stato reso inaccessibile in quanto l'unica porta di ingresso è stata murata.

L'impianto di riscaldamento del fabbricato è centralizzato ad eccezione del blocco servizi igienici che hanno una loro caldaia dedicata. Il riscaldamento avviene attraverso i termosifoni ubicati in tutte le stanze ed attraverso i camini a legna dotati di impianto di distribuzione dell'aria per riscaldare i vani limitrofi.

Il portico risulta essere realizzato con struttura mista, travi e pilastri in ferro e orditura secondaria (travetti ed assito) in legno e pavimentazione in cemento a vista liscio, spolverato al quarzo di colore verde acqua. I pavimenti dell'intera unità immobiliare sono in piastrelle di ceramica, ma risultano essere di colore differente tra le varie zone dell'attività.

Le pareti ed i soffitti di tutti i locali sono intonacati e tinteggiati a tempera. L'altezza interna è di circa 290 cm.

I bagni, divisi per sesso, si presentano in un buono stato di conservazione e pulizia così come i pavimenti ed i rivestimenti delle pareti.

Le porte interne sono a battente in legno tamburato alcune con vetro e altre cieche; i serramenti delle finestre sono in parte in legno ed in parte in alluminio ma tutti con doppio vetro e non è presente oscuramento delle finestre. In lato nord sono presenti delle inferriate alle finestre.

L'ingresso non è dotato di un portoncino blindato, ma solo di una semplice porta in alluminio con vetro satinato.

L'impianto elettrico non risulta essere a norma e non è dotato di nessun sistema di sicurezza come interruttore magnetotermico differenziale o salvavita.

In considerazione della sua vetustà, l'unità oggetto del pignoramento nel suo complesso è da considerarsi in discrete condizioni necessitando di opere di manutenzione ordinaria.

Confini

- Nord: con il terreno di proprietà
 Sud: con la pubblica via Tesio
 Est: per distacco ad altri immobili
 Ovest: con il terreno di proprietà
 Il C.T.U. specifica che, entro i termini per il deposito del presente elaborato, l'Agenzia delle Entrate non ha trasmesso l'estratto di mappa catastale nonostante l'autorizzazione rilasciata dal Ministero della difesa.

Consistenza Rilievo

Interno ed esterno

Diretto in loco

Desunto graficamente da:

Solo esterno

Collaboratore

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo:

05 settembre 2023

Criterio di misurazione

SEL

Superficie Esterna Lorda

SIL

Superficie Interna Lorda

SIN

Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

		Sup. Lorda	Indice Mercantile	Sup. Commerciale
Superficie principale (SEL):	m ²	270,92	100 %	m ² 270,92
Superfici secondarie (SEL):				
<input type="checkbox"/> Balcone	m ²	____,____	... %	m ² ____ , ____
<input type="checkbox"/> Terrazza	m ²	____,____	... %	m ² ____ , ____
<input type="checkbox"/> Veranda	m ²	____,____	... %	m ² ____ , ____
<input type="checkbox"/> Soffitta	m ²	____,____	... %	m ² ____ , ____
<input type="checkbox"/> Deposito	m ²	____,____	... %	m ² ____ , ____
<input type="checkbox"/> Soppalco	m ²	____,____	... %	m ² ____ , ____
<input type="checkbox"/> Loggiato	m ²	____,____	... %	m ² ____ , ____
<input type="checkbox"/> Cantina	m ²	____,____	... %	m ² ____ , ____
<input type="checkbox"/> Taverna	m ²	____,____	... %	m ² ____ , ____
<input checked="" type="checkbox"/> Vano tecnico esterno	m ²	___3,65	50 %	m ² ___1,83_
<input checked="" type="checkbox"/> Portico	m ²	_152,15	30 %	m ² __45,65
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m ²	____,____	... %	m ² ____ , ____
<input checked="" type="checkbox"/> Ripostiglio inaccessibile	m ²	___18,11	30 %	m ² ___5,43_
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m ²	____,____	... %	m ² ____ , ____
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m ²	____,____	... %	m ² ____ , ____

<input type="checkbox"/> Area esclusiva <u>non edificabile</u>	m ²	____,____	... %	m ²	____,____
<input type="checkbox"/> Area esclusiva <u>edificabile</u>	m ²	____,____	... %	m ²	____,____
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m ²	____,____	... %	m ²	____,____
<input type="checkbox"/> Altro:	m ²	____,____	... %	m ²	____,____

Superficie SEL totale: m² 444,83

Superficie commerciale totale: m² 323,83

Caratteristiche qualitative

L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di manutenzione e pulizia. Non presenta apparentemente problemi di muffe e di infiltrazioni. Necessita di un completo rifacimento dell'impianto elettrico ed una verifica dell'impianto idrosanitario e termico.

Si presta ottimamente, l'attività di ristorazione sia per tutti i lavoratori in zona sia per i turisti che transitano nei pressi della località Tesio.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano: terra
- Ascensore Presente
 Assente
 Vetustà dell'ascensore (anni):
- N° servizi 5
 W.C. n° 5
 Lavabo n° 3 + 1 in cucina e 1 bancone bar
 Bidet n° 0
 Doccia n° 0
 Doccia con idromassaggio
 Vasca n° 0
 Vasca con doccia n° 0
 Vasca con idromassaggio
 Scaldabagno elettrico
 Vetustà del bagno (anni): anni 20

Impianti in dotazione:

- Riscaldamento Presente
 Assente
- Se presente, tipologia: Centralizzato
 Autonomo
- Alimentazione: Metano
 Gas propano liquido

- Olio combustibile
- Elettrico
- Pompa di calore
- Biocombustibile
- Teleriscaldamento
- Pellets
- Camino a legna

Elementi radianti:

- Radiatori
- Pavimento / soffitto
- Aria
- Altro

- | | | |
|---|--|---------------------------|
| <input type="checkbox"/> Condizionamento | <input type="checkbox"/> Presente
<input checked="" type="checkbox"/> Assente | vetustà (anni): ... |
| <input type="checkbox"/> Solare termico (prod. acqua calda) | <input type="checkbox"/> Presente
<input checked="" type="checkbox"/> Assente | vetustà (anni): ... |
| <input type="checkbox"/> Elettrico | <input checked="" type="checkbox"/> Presente
<input type="checkbox"/> Assente | vetustà (anni): > 30 anni |
| <input type="checkbox"/> Idraulico | <input checked="" type="checkbox"/> Presente
<input type="checkbox"/> Assente | vetustà (anni): > 30 anni |
| <input type="checkbox"/> Antifurto | <input type="checkbox"/> Presente
<input checked="" type="checkbox"/> Assente | vetustà (anni): ... |
| <input type="checkbox"/> Pannelli solari (fotovoltaico) | <input type="checkbox"/> Presente
<input checked="" type="checkbox"/> Assente | vetustà (anni): ... |
| <input type="checkbox"/> Impianto geotermico | <input type="checkbox"/> Presente
<input checked="" type="checkbox"/> Assente | vetustà (anni): ... |
| <input type="checkbox"/> Domotica | <input type="checkbox"/> Presente
<input checked="" type="checkbox"/> Assente | vetustà (anni): ... |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo
<input type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo | |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare | <input type="checkbox"/> Minimo
<input checked="" type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo | |

- | | | |
|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> Classe energetica | Classe desunta dall'ACE | <input type="checkbox"/> A+
<input type="checkbox"/> A
<input type="checkbox"/> B
<input type="checkbox"/> C
<input type="checkbox"/> D
<input type="checkbox"/> E
<input type="checkbox"/> F
<input type="checkbox"/> G
<input checked="" type="checkbox"/> Non desumibile |
| | <input type="checkbox"/> Immobile dotato di impianto termico, ma non collegato all'impianto condominiale centralizzato. | |
| <input type="checkbox"/> Inquinamento | <input type="checkbox"/> Atmosferico | <input type="checkbox"/> Presente
<input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| | <input type="checkbox"/> Acustico | <input type="checkbox"/> Presente
<input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| | <input type="checkbox"/> Elettromagnetico | <input type="checkbox"/> Presente
<input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| | <input type="checkbox"/> Ambientale | <input type="checkbox"/> Presente
<input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo
<input checked="" type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo | |
| <input type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo
<input checked="" type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo | |
| <input type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo
<input type="checkbox"/> Medio
<input checked="" type="checkbox"/> Massimo | |
| <input type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo
<input checked="" type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo | |
| <input type="checkbox"/> Finiture dell'immobile | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo
<input type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo | |

Altro

DATO IMMOBILIARE – LOTTO 2 DI 2

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, ha pianta regolare di forma rettangolare, è collocata al piano primo, nel lato ovest della palazzina e si sviluppa su due piani: al piano primo è presente l'abitazione mentre al piano secondo è presente un sottotetto accessibile e con finiture al rustico.

Si può accedere all'unità dalla pubblica Via Tesio, direttamente dal vano scala aperto verso l'esterno ed accessibile sia dal portico dell'attività (lotto 1) sia dal cortile comune privo di cancelli o cinte.

Dalla scala esterna si accede ad un balcone esclusivo che consente l'accesso alle due unità immobiliari.

L'appartamento risulta essere così distribuito: zona ingresso direttamente collegata ad un vano ripostiglio e al corridoio centrale dell'abitazione che separa la zona giorno dalla zona notte. La zona giorno è composta solo dal un vano soggiorno (l'abitazione risulta priva del vano cucina o di un angolo cottura). La zona notte è suddivisa, nel suo stato di fatto, in tre vani destinati a camera da letto, un secondo piccolo vano ripostiglio e un bagno dotato di antibagno.

Dal corridoio dell'abitazione è possibile accedere, tramite una scala interna esclusiva, al piano superiore sottotetto. Il piano primo ed il piano sottotetto risultano accatastati autonomamente, ma nello stato di fatto sono un'unica unità.

Il piano sottotetto, accessibile esclusivamente dall'interno dell'abitazione del piano primo, è un *open space* con finiture al rustico, privo quindi di pavimentazione, intonaci alle pareti e impianti idro-termosanitari compreso la mancanza totale di un impianto elettrico. Il sottotetto risulta avere le caratteristiche urbanistiche per renderlo abitabile, attraverso la presentazione di una necessaria pratica edilizia, in quanto ha finestrate (di cui 4 su 5 prive di serramenti) ed altezza utile maggiore di 2,70 metri.

L'impianto di riscaldamento del fabbricato è centralizzato pertanto l'appartamento del piano primo usufruisce della caldaia posta al piano terra che produce acqua calda e che scalda anche i termosifoni in ghisa ubicati in tutte le stanze

I pavimenti dell'intera unità immobiliare sono in piastrelle di graniglia di marmo chiaro anni '80 ad eccezione del locale bagno che è stato probabilmente ristrutturato, infatti presenta una pavimentazione e un rivestimento con piastrelle in marmo e sanitari moderni.

Il bagno si presenta con water, lavabo, bidet e doccia datati, ma mantenuti in un discreto stato di conservazione così come il pavimento ed il rivestimento delle pareti.

Le porte interne sono a battente con vetro, i serramenti delle finestre sono in legno con vetro doppio ad eccezione del ripostiglio posto all'ingresso che ha finestratura in legno con vetro semplice e l'oscuramento avviene tramite tapparelle in PVC.

L'ingresso dell'abitazione non è dotato di un portoncino blindato, ma di una semplice porta con vetro.

L'impianto elettrico dell'appartamento non è dotato d'interruttore magnato-termico-differenziale e, nella documentazione raccolta, non è ovviamente presente idonea dichiarazione di conformità.

Le pareti ed i soffitti dell'appartamento del piano primo sono intonacati e tinteggiati a tempera. L'altezza interna dell'abitazione è di 290 cm.

In considerazione della sua vetustà, l'unità oggetto del pignoramento nel suo complesso è da considerarsi in discrete condizioni necessitando di normali opere di manutenzione ordinaria e di una pulizia generale.

Confini

- Nord: con il terreno di proprietà
- Sud: con la pubblica via Tesio
- Est: per distacco ad altri immobili

Ovest: con il terreno di proprietà
Il C.T.U. specifica che, entro i termini per il deposito del presente elaborato, l'Agenzia delle Entrate non ha trasmesso l'estratto di mappa catastale nonostante l'autorizzazione rilasciata dal Ministero della difesa.

Consistenza Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Collaboratore

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo:

05 settembre 2023

Criterio di misurazione

SEL

Superficie Esterna Lorda

SIL

Superficie Interna Lorda

SIN

Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

		Sup. Lorda	Indice Mercantile	Sup. Commerciale
Superficie principale (SEL):	m ²	125,57	100 %	m ² 125,57
Superfici secondarie (SEL):				
<input checked="" type="checkbox"/> Balcone P.1	m ²	___10,94	30 %	m ² ___3,28_
<input type="checkbox"/> Terrazza	m ²	____,___	... %	m ² ____
<input type="checkbox"/> Veranda	m ²	____,___	... %	m ² ____
<input type="checkbox"/> Soffitta	m ²	____,___	... %	m ² ____
<input type="checkbox"/> Deposito	m ²	____,___	... %	m ² ____
<input type="checkbox"/> Soppalco	m ²	____,___	... %	m ² ____
<input type="checkbox"/> Loggiato	m ²	____,___	... %	m ² ____
<input type="checkbox"/> Cantina	m ²	____,___	... %	m ² ____
<input type="checkbox"/> Taverna	m ²	____,___	... %	m ² ____
<input checked="" type="checkbox"/> Balcone P.2	m ²	___14,50	30 %	m ² ___4,35_
<input type="checkbox"/> Portico	m ²	____,___	... %	m ² ____
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m ²	____,___	... %	m ² ____
<input checked="" type="checkbox"/> Sottotetto al rustico	m ²	__126,55	100%	m ² _126,55
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m ²	____,___	... %	m ² ____
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m ²	____,___	... %	m ² ____
<input type="checkbox"/> Area esclusiva <u>non edificabile</u>	m ²	____,___	... %	m ² ____
<input type="checkbox"/> Area esclusiva <u>edificabile</u>	m ²	____,___	... %	m ² ____
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m ²	____,___	... %	m ² ____

Altro: m² _____, __ ... % m² _____, __

Superficie SEL totale: m² 277,56

Superficie commerciale totale: m² 259,75

NOTE: il valore del sottotetto al rustico sarà calcolato con un parametro al mq mentre il valore dell'appartamento del piano primo con il metodo del confronto MCA con 3 comparabili.

Caratteristiche qualitative

L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di manutenzione e pulizia. Non presenta apparentemente problemi di muffe e di infiltrazioni. Necessita di un completo rifacimento dell'impianto elettrico ed una verifica dell'impianto idrosanitario e termico.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano: primo

Ascensore Presente
 Assente
 Vetustà dell'ascensore (anni):

N° servizi 1
 W.C. n° 1
 Lavabo n° 1
 Bidet n° 1
 Doccia n° 1
 Doccia con idromassaggio
 Vasca n° 0
 Vasca con doccia n° 0
 Vasca con idromassaggio
 Scaldabagno elettrico
 Vetustà del bagno (anni): > anni 20

Impianti in dotazione:

Riscaldamento Presente
 Assente

Se presente, tipologia: Centralizzato
 Autonomo

Alimentazione: Metano
 Gas propano liquido
 Olio combustibile
 Elettrico

			<input type="checkbox"/> Pompa di calore
			<input type="checkbox"/> Biocombustibile
			<input type="checkbox"/> Teleriscaldamento
			<input type="checkbox"/> Pellets
			<input type="checkbox"/> Camino a legna
	Elementi radianti:		<input checked="" type="checkbox"/> Radiatori
			<input type="checkbox"/> Pavimento / soffitto
			<input type="checkbox"/> Aria
			<input type="checkbox"/> Altro
<input type="checkbox"/> Condizionamento	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente	vetustà (anni): ...	
<input type="checkbox"/> Solare termico (prod. acqua calda)	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente	vetustà (anni): ...	
<input type="checkbox"/> Elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente <input type="checkbox"/> Assente	vetustà (anni):	> 30 anni
<input type="checkbox"/> Idraulico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente <input type="checkbox"/> Assente	vetustà (anni):	> 30 anni
<input type="checkbox"/> Antifurto	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente	vetustà (anni): ...	
<input type="checkbox"/> Pannelli solari (fotovoltaico)	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente	vetustà (anni): ...	
<input type="checkbox"/> Impianto geotermico	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente	vetustà (anni): ...	
<input type="checkbox"/> Domotica	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente	vetustà (anni): ...	
<input type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo		
<input type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo		
<input type="checkbox"/> Classe energetica	Classe desunta dall'ACE	<input type="checkbox"/> A+ <input type="checkbox"/> A	

B

C

D

E

F

G

Non desumibile

Immobile dotato di impianto termico, ma non collegato all'impianto condominiale centralizzato.

Inquinamento

Atmosferico

Presente

Assente

Acustico

Presente

Assente

Elettromagnetico

Presente

Assente

Ambientale

Presente

Assente

Esposizione prevalente dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Luminosità dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Panoramicità dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Funzionalità dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Finiture dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Altro

3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 Legittimità edilizia - urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

Licenza o Concessione edilizia originaria

Permesso di costruire

Denuncia inizio attività (DIA)

Concessione edilizia in sanatoria

Condonò edilizio

Certificato abitabilità: Presente

Assente

Motivo dell'assenza: pratica non recuperata

Indicare la documentazione visionata:

- Condonò edilizio n. 965 richiesto il 25/03/1986 e rilasciato il 30/06/1994 n. 965 di PG e 14/s di Pratica Edilizia;
- Pratica edilizia n. 937, protocollo 2478/93 del 28/10/1993 per rifacimento copertura di fabbricato ad uso residenziale;
- Concessione edilizia 1245 del 19/07/2000 per realizzazione portico aperto e adeguamento igienico-sanitario attività di trattoria
- DIA n. 145 del 05/07/2002 per la realizzazione del blocco bagni;

Fonte documentazione visionata:

Ufficio tecnico Comune di Paitone (BS)

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa):

05 settembre 2023

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

Vigente

Adottato

Convenzione Urbanistica

No

Si

Cessioni diritti edificatori

No

Si

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

No

Si

Se si quali: - art. 36 delle NTA
- Ambiti non soggetti a trasformazione

Urbanistica
- limite rispetto stradale (D.lgs 30/04/92 n. 285)

Vincoli ambientali

No

Si

Se si quali: - aree di salvaguardia
- Vincolo idrogeologico (art. 1 R.D. 30/01/1923 n. 3267)

Vincoli paesaggistici

No

Si

Se si quali: ambiti di servitù militare

Altro

--

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

LOTTO 1 DI 2

Il sottoscritto GEOM. GIANFRANCO SQUASSINA, iscritto all'ALBO DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al nr. 3449, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in considerazione della documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Paitone (BS) 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 del locale commerciale (sub. 7) per le seguenti motivazioni:

- nel blocco bagni del ristorante è presente una finestra in lato ovest del primo corridoio che ha dimensioni inferiori rispetto a quanto autorizzato: rilevato 100 cm x H 50, autorizzato 100 cm x H 80;
- nel vano denominato "dispensa" nel progetto datato febbraio 2020 è presente un vano con destinazione d'uso "servizi igienici riservati al personale" che non è mai stato realizzato. Infatti nel vano denominato dal CTU "pluriuso dispensa / preparazione con angolo centrale termica" non sono presenti dei vani interni e la stanza inoltre, non presenta sul lato est, una finestra in fianco alla porta di ingresso come invece rappresentato a progetto.

- nel vano principale per il consumo dei piatti (sala ristorante), a progetto era presente un'apertura (in lato est) per l'accesso al vano posto sotto il vano scala che permetteva poi l'accesso ai servizi igienici per il pubblico. Tale ingresso non è mai stato realizzato o è stato murato.
- il blocco bagni, presente sotto il pianerottolo del vano scala esterno è stato chiuso murando la porta di accesso. Il locale risulta inaccessibile.
- all'esterno del blocco bagni è presente un piccolo edificio, posto in aderenza allo stesso, contenente la caldaia per l'acqua calda sanitaria. L'edificio non è stato autorizzato dal Comune.

Note:

Per la regolarizzazione edilizia sarà necessario redigere apposita pratica edilizia SCIA in sanatoria che comporterà i seguenti costi/oneri minimi:

- Sanzione minima per pratica edilizia in sanatoria:	516,00 €
- Diritti di presentazione pratica edilizia:	100,00 €
- Spese tecniche:	<u>3.000,00 €</u>
TOTALE (oneri di legge esclusi):	3.616,00 €

Il vano tecnico, posto esternamente alla struttura e in aderenza al blocco bagni, non risulta essere fondamentale per la struttura in quanto la caldaia potrebbe essere posizionata in altro luogo o murata sulla parete perimetrale. Non si è proceduto alla verifica della sanabilità dello stesso in quanto i parametri urbanistici da valutare, riguardano anche altre unità non oggetto della presente perizia e la normativa urbanistica, nonché gli indici edificatori, potrebbero variare nel tempo (da oggi alla data di presentazione di una pratica in sanatoria). La sanabilità sarà quindi da valutare al momento della vendita.



LOTTO 2 DI 2

Il sottoscritto GEOM. GIANFRANCO SQUASSINA, iscritto all'ALBO DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al nr. 3449, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in considerazione della documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Paitone (BS) 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 del locale residenziale (sub. 4) e dell'unità (sub. 6) posta nel sottotetto e destinata a "fabbricato da ultimare" per le seguenti motivazioni:

SUBALTERNO 4:

- L'unità ha il vano cucina sito nell'unità immobiliare adiacente non oggetto di pignoramento. Probabilmente originariamente le due unità formavano un unico appartamento. Nello stato di fatto sono state realizzate due unità distinte e accatastate autonomamente (sub 4 oggetto di pignoramento e confinante sub. 5 non oggetto della presente procedura esecutiva).
- La destinazione d'uso delle due camere poste a nord/est dell'appartamento non corrisponde a quanto riportato a progetto: la camera est è indicata come "guardaroba" mentre nello stato di fatto è adibita a soggiorno, la camera centrale è indicata a progetto come "soggiorno" e nello stato di fatto è adibita a camera da letto matrimoniale.
- E' presente una leggera difformità nella muratura che chiude il vano scala: a progetto la tramezza che chiude il vano scala verso l'appartamento è rettilinea, mentre nello stato di fatto l'accesso al ripostiglio sottoscala è arretrato.
- Nel progetto il disimpegno e l'ingresso risultano essere un unico vano mentre nello stato di fatto sono divisi da un serramento che crea la zona ingresso e il corridoio di separazione zona giorno e zona notte.

SUBALTERNO 6:

- A progetto sono indicate n. 3 finestre in lato nord dell'unità che, al momento del sopralluogo, sono state trovate murate. Si consiglia di ripristinare i fori delle finestre.

Note:

Per la regolarizzazione edilizia sarà necessario redigere apposita pratica edilizia CILA in sanatoria che comporterà i seguenti costi:

- Sanzione minima per pratica edilizia in sanatoria:	1.000,00 €
- Diritti di presentazione pratica edilizia:	100,00 €
- Ripristino finestre:	1.000,00 €
- Spese tecniche:	<u>3.000,00 €</u>
TOTALE (oneri di legge esclusi):	5.100,00 €



3.2 Rispondenza catastale

LOTTO 1 DI 2

Immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Paitone (BS) in mappa al

- | | | | |
|--|--------------------------------------|---|---|
| <input type="checkbox"/> Foglio n° 1 | <input type="checkbox"/> Sezione NCT | <input type="checkbox"/> particella n° 35 | <input type="checkbox"/> Sub. 7 |
| <input type="checkbox"/> categoria C/3 | <input type="checkbox"/> classe U | <input type="checkbox"/> consistenza 209 mq | <input type="checkbox"/> Rendita € 399,38 |

Documentazione visionata

- Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio
- Da siti web

Elenco documentazione visionata

- Visura storica catasto terreni
- Visura storica catasto fabbricati
- Scheda catastale
- Elaborato planimetrico di sub.
- Elenco immobili
- Estratto mappa
- Tipo mappale
- Tipo frazionamento
- Altro:

Data verifica catastale:

01 settembre 2023

Note: ---

LOTTO 2 DI 2

Immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Paitone (BS) in mappa al

- | | | | |
|--|--------------------------------------|---|---|
| <input type="checkbox"/> Foglio n° 1 | <input type="checkbox"/> Sezione NCT | <input type="checkbox"/> particella n° 35 | <input type="checkbox"/> Sub. 4 |
| <input type="checkbox"/> categoria A/2 | <input type="checkbox"/> classe 5 | <input type="checkbox"/> consistenza 4,5 vani | <input type="checkbox"/> Rendita € 302,13 |

Immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Paitone (BS) in mappa al

- | | | | |
|--|--------------------------------------|---|---|
| <input type="checkbox"/> Foglio n° 1 | <input type="checkbox"/> Sezione NCT | <input type="checkbox"/> particella n° 35 | <input type="checkbox"/> Sub. 6 |
| <input type="checkbox"/> categoria A/2 | <input type="checkbox"/> classe 5 | <input type="checkbox"/> consistenza 4,5 vani | <input type="checkbox"/> Rendita € 302,13 |

Documentazione visionata

- Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio
- Da siti web

Elenco documentazione visionata

- Visura storica catasto terreni
- Visura storica catasto fabbricati

Scheda catastale

Elaborato planimetrico di sub.

Elenco immobili

Estratto mappa

Tipo mappale

Tipo frazionamento

Altro:

Data verifica catastale:

01 settembre 2023

Note: ---

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

LOTTO 1 DI 2

Il sottoscritto GEOM. GIANFRANCO SQUASSINA, iscritto all'ALBO DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al nr. 3449, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia Ufficio 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:

- non risulta accatastato il blocco bagni del ristorante;
- non risulta conforme il lato est del vano posto in fianco al vano dispensa e destinato, nello stato di fatto, a vano pluriuso. La parete est è infatti stata accatastata con un ampio portale d'ingresso, nello stato di fatto è presente una sola porta di dimensioni 105 cm x H 250 cm.
- il vano ripostiglio, ubicato sotto il pianerottolo della scala esterna, ha indicato la porta di accesso che nello stato di fatto è stata murata. Il vano è inaccessibile.
- non risulta accatastato il portico al servizio dell'attività e posto in aderenza a sud dell'edificio.

Note

Per la regolarizzazione edilizia sarà necessario redigere apposita pratica catastale.
Il tutto comporterà i seguenti costi:

- Diritti di presentazione pratica di accatastamento:	110,00 €
- Diritti di presentazione pratica di variazione catastale:	50,00 €
- Spese tecniche:	<u>2.500,00 €</u>
TOTALE (oneri di legge esclusi):	2.660,00 €



LOTTO 2 DI 2

Il sottoscritto GEOM. GIANFRANCO SQUASSINA, iscritto all'ALBO DEI GEOMETRI E DEI GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al nr. 3449, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia Ufficio Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- ✘ la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile del solo **subalterno 6** (da quanto appurabile dalla planimetria catastale che risulta essere di scarsa qualità grafica);
- ✘ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile del **subalterno 4** per le seguenti motivazioni:
 - E' presente una leggera difformità nella muratura che chiude il vano scala: nella scheda catastale la tramezza che chiude il vano scala verso l'appartamento è rettilinea mentre nello stato di fatto l'accesso al ripostiglio sottoscala è arretrato.
 - Nella scheda catastale il disimpegno e l'ingresso risultano essere un unico vano mentre nello stato di fatto sono divisi da un serramento che crea la zona ingresso e il corridoio di separazione zona giorno e zona notte.

Note

Per la regolarizzazione edilizia sarà necessario redigere apposita pratica catastale. Il C.T.U. reputa corretto fondere i due subalterni in quanto, nello stato di fatto, trattasi di un'unica unità immobiliare.

Il tutto comporterà i seguenti costi:

- Diritti di presentazione pratica di variazione catastale:	50,00 €
- Spese tecniche:	<u>1.000,00 €</u>
TOTALE (oneri di legge esclusi):	1.050,00 €



3.3 Verifica della titolarità

Il C.T.U. ha provveduto a richiedere ed a ottenere copia dell'atto di compravendita dei beni pignorati da parte degli esecutati, presso l'Archivio Notarile di Brescia.

Inquadramento della titolarità

Tipo di atto: Successione ereditaria
Notaio: //
Data atto: *de cuius* deceduto il 01/12/1970
Repertorio: //
Raccolta: //
Estremi registrazione: trascritto il 11/05/1971 al n. 6343 di formalità

Si veda relazione ventennale desunta dal fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare.

Si specifica che la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale a firma del Dott. Niccolò Tiecco notaio in Perugia, certifica la proprietà con la quota di ½ ciascuno dei due pignorati mentre, da visura catastale e da atto "divisione per scrittura privata" del 23/09/1978 n. 23809 di rep. Risulta quanto in seguito indicato:

✘ Quota di proprietà: **sub 4 mappale 35:** piena proprietà degli esecutati così suddivisa: 1/2 Sig. OMISSIS e 1/2 sig.ra OMISSIS

sub 6 mappale 35: piena proprietà degli esecutati così suddivisa: 3/4 Sig. OMISSIS e 1/4 sig.ra OMISSIS

sub 7 mappale 35: piena proprietà degli esecutati così suddivisa: 3/4 Sig. OMISSIS e 1/4 sig.ra OMISSIS

Usufrutto: ✘ No
 Si
Se si indicare il nominativo:

Nuda proprietà ✘ No
 Si
Se si indicare il nominativo:

Condizioni limitanti

Servitù Non sono presenti servitù
✘ Sono presenti servitù ✘ Da titolo
 Apparenti
Servitù di passaggio a favore sul mappale 60 del foglio 1

Vincoli No
✘ Si
Se si quali: di natura urbanistica e paesaggistica

- Oneri No
 Si
Se si quali: ...
- Pesi No
 Si
Se si quali: Mantenimento delle parti comuni

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

LOTTO 1 DI 2

- Libero
- Occupato l'attività commerciale è gestita dagli esecutati e dalla loro famiglia
- Locato

LOTTO 2 DI 2

- Libero
- Occupato risiedono i proprietari dell'immobile con loro famigliari
- Locato

Estratto di matrimonio dell'esecutato:

- Non acquisto poiché ...
- Acquisito: Il C.T.U. ha richiesto ed ottenuto dall'ufficio anagrafe del Comune di Nuvolera (BS) l'estratto di matrimonio degli esecutati.

4 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

- L'immobile oggetto della presente valutazione, risulta essere in una palazzina plurifamiliare e pertanto è soggetto al mantenimento delle parti comuni. La palazzina non ha un amministratore condominiale. Non si è a conoscenza dell'importo di spesa per il mantenimento delle parti comuni in quanto non esiste un bilancio condominiale.

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

- ISCRIZIONE del 26/04/2007 - Registro Particolare 706 Registro Generale 3309. Pubblico ufficiale BOLETTI GABRIELLA Repertorio 191553/8367 del 17/04/2007. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
- ISCRIZIONE del 30/11/2017 - Registro Particolare 991 Registro Generale 7725. Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3021/2217 del 29/11/2017. IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.
- TRASCRIZIONE del 09/02/2023 - Registro Particolare 668 Registro Generale 851. Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZ. UNEP C/O IL TRIB. DI BRESCIA Repertorio 11893 del 18/01/2023. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Si veda elenco sintetico delle formalità e relazione ventennale (certificato notarile) redatto dal Dott. Niccolò Tiecco notaio in Perugia, allegato al fascicolo dell'esecuzione.

6 Fasi - accertamenti e date delle indagini

- 20 luglio 2023: il Geom. Gianfranco Squassina veniva nominato tecnico estimatore dei beni pignorati;
- 28 luglio 2023: conferimento di incarico al Geom. Gianfranco Squassina;
- 31 luglio 2023: il C.T.U. presentata domanda di accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Paitone (BS);
- 02 agosto 2023: il C.T.U. richiedeva all'archivio notarile di Brescia copia dell'atto di provenienza degli immobili oggetto di perizia;
- 08 agosto 2023: L'archivio Notarile di Brescia inviava al C.T.U. copia degli atti richiesti;
- 01 settembre 2023: il C.T.U. effettuava un accesso all'Ufficio territorio dell'Agenzia delle Entrate per recupero, visura storica, elaborato planimetrico, elenco subalterni e scheda catastale dei beni pignorati;
- 05 settembre 2023: avevano inizio le operazioni peritali presso gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare alla presenza oltre del C.T.U. anche del custode giudiziario. Si è proceduto con l'accesso di tutti i cespiti dove si è potuto effettuare l'esecuzione di un rilievo metrico e fotografico;
- 05 settembre 2023: il C.T.U. provvedeva ad effettuare un accesso all'Ufficio tecnico del Comune di Paitone (BS) per la presa visione ed estrazione di copia della documentazione edilizio-urbanistica dell'immobile;
- 06 settembre 2023: il C.T.U. chiedeva al demanio il rilascio di estratti di mappa del nuovo catasto terreni soggetti a vincolo di riservatezza;
- 06 settembre 2023: il C.T.U. riceveva autorizzazione scritta da parte del demanio per il rilascio di estratti di mappa del nuovo catasto terreni soggetti a vincolo di riservatezza;
- 13 settembre 2023: il C.T.U. inviava missiva di autorizzazione del Demanio all'Agenzia delle Entrate di Brescia per ottenere l'estratto mappa;
- 06 ottobre 2023: il C.T.U. sollecitava l'Agenzia delle Entrate di Brescia al rilascio dell'estratto mappa;
- 10 ottobre 2023: il C.T.U. presentava al Comune di Paitone(BS) la richiesta di estratto di matrimonio degli esecutati;

- 11 ottobre 2023: il Comune di Paitone(BS) rispondeva che gli esecutati avevano contratto matrimonio nel comune di Nuvolera (BS)
- 11 ottobre 2023: il C.T.U. presentava al Comune di Nuvolera(BS) la richiesta di estratto di matrimonio degli esecutati;
- 12 ottobre 2023: il Comune di Nuvolera(BS) rilasciava estratto di matrimonio degli esecutati;
- 18 ottobre 2023: il C.T.U. effettuava un accesso alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia, per la verifica delle formalità e dei vincoli sul bene;
- 20 ottobre 2023: il C.T.U. effettuava il deposito del presente elaborato peritale presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia tramite PCT ed inviava: copia, per posta elettronica, al legale del creditore procedente; copia per raccomandata postale, agli esecutati.

7 Analisi Estimativa

7.1 - calcolo valore locativo del bene

Il C.T.U., tenendo conto dei fattori intrinseci ed estrinseci del fabbricato, poiché saranno questi a determinare il più probabile valore locativo del bene, ha effettuato una stima del valore di locazione dei cespiti immobiliari nelle condizioni in cui si trovano in base alla vetustà, alla posizione e destinazione delle singole unità.

A tale scopo ha provveduto ad effettuare un'indagine tramite l'"Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio" ed il "Listino immobiliare" edito dalla Camera di Commercio di Brescia, i cui dati raccolti sono stati parametrati ad una indagine di mercato effettuata su immobili siti in zone limitrofe, simili per tipologia e destinazione a quello oggetto della presente stima.

Perequando poi gli stessi in base alla vetustà ed allo stato di conservazione degli immobili pignorati, si è ottenuto un valore di locazione pari a:

LOTTO 1 DI 2 € 900,00 mensili per l'immobile con impianti funzionanti, non arredato e affittato con contratto annuale.

LOTTO 2 DI 2 € 300,00 mensili per l'immobile con impianti funzionanti, non arredato e affittato con contratto annuale.

7.2 - Calcolo valore commerciale

Utilizzo della valutazione

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

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

Basi del valore

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

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

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito: *"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

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

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

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito: *"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."*

Il concetto d'immediato realizzo mira pertanto ad offrire un orizzonte di vendita reale ed attendibile subordinato non solo alle condizioni oggettive del bene (quali per esempio le precarie condizioni igienico-sanitarie), ma anche all'appetibilità del cespite nonché alla situazione del mercato immobiliare del dato momento.

Di conseguenza, nel caso specifico, tenuto conto della domanda di mercato esistente e prevedibile, il presumibile valore di "realizzo immediato" in condizioni di vendita forzata, è indicabile nell'80% del più probabile valore di libero mercato dello stesso.

Per cui il valore d'immediato realizzo per il lotto oggetto dell'esecuzione è pari a

LOTTO 1 DI 2 € **116.800,00** così di seguito calcolato: € **146.000,00** x 80% = € **116.800,00**.

LOTTO 2 DI 2 € **86.400,00** così di seguito calcolato: € **108.000,00** x 80% = € **86.400,00**.

Assunzioni limitative: Nessuna

Condizioni limitative: Nessuna

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

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

Si

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

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

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

LOTTO 1 DI 2:

Alla luce di quanto sopra esposto, il C.T.U. ha effettuato una stima del valore degli immobili calcolata dalla superficie perequata degli stessi moltiplicata per un costo medio di mercato al metro quadrato. Non è stato possibile applicare il metodo del confronto poiché non sono stati trovati dei beni immobili simili comparabili nelle limitrofe zone e nemmeno la capitalizzazione del saggio di interesse in quanto per poter effettuare tale metodologia è necessario effettuare un'indagine di mercato per recuperare il Reddito Unitario medio ed il Prezzo Unitario medio di un determinato segmento comparabile ovvero della zona. Essendo una zona boschiva a bassa densità si è reso difficoltoso reperire tali informazioni e si specifica che le stime per la capitalizzazione dei redditi possono risultare aleatorie in quanto limitate variazioni del saggio determinano significative variazioni del valore di mercato.

Si è quindi provveduto ad effettuare un'indagine tramite l'"Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio" ed il "Listino immobiliare" edito dalla Camera di Commercio di Brescia nonché ad agenzie immobiliari di zona.

Quindi il C.T.U. ha valutato un valore medio di mercato pari a € 450,00 al metro.

Pertanto:

- LOTTO 1 di 2

Subalterno 7:

Superf. Principale	270,92 mq x 100% x 450,00 €/mq =	121.914,00 €
Porticato	152,15 mq x 30% x 450,00 €/mq =	20.540,25 €
Vano tecnico blocco WC	3,65 mq x 50% x 450,00 €/mq =	821,25 €
Vano ripostiglio inaccessibile	18,11 mq x 30% x 450,00 €/mq =	<u>2.444,85 €</u>
	TOTALE:	145.720,32 €
	Arrotondato:	146.000,00 €

- LOTTO 2 DI 2:

Subalterno 4:

Metodo del confronto

MCA con nr. 3 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

Subalterno 6:

Alla luce di quanto sopra esposto, il C.T.U. ha effettuato una stima del valore degli immobili calcolata dalla superficie perequata degli stessi moltiplicata per un costo medio di mercato al metro quadrato. Non è stato possibile applicare il metodo del confronto poiché non sono stati trovati dei beni immobili simili comparabili nelle limitrofe zone e nemmeno la capitalizzazione del saggio di interesse in quanto la rendita catastale attribuitagli non rispecchia lo stato dei luoghi (rustico privo di impianti e finiture, accatastato in categoria A/2).

A tale scopo si è provveduto ad effettuare un'indagine tramite l'"Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio" ed il "Listino immobiliare" edito dalla Camera di Commercio di Brescia nonché ad agenzie immobiliari di zona.

Quindi il C.T.U. ha valutato un valore medio di mercato pari a € 300,00 al metro. La stima del presente cespite è ricompresa nella stima del subalterno 4 (vedi allegato 1).

8 Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1 di 2

Immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Paitone (BS) in mappa al

- | | | | |
|--|--------------------------------------|---|---|
| <input type="checkbox"/> Foglio n° 1 | <input type="checkbox"/> Sezione NCT | <input type="checkbox"/> particella n° 35 | <input type="checkbox"/> Sub. 7 |
| <input type="checkbox"/> categoria C/3 | <input type="checkbox"/> classe U | <input type="checkbox"/> consistenza 209 mq | <input type="checkbox"/> Rendita € 399,38 |

LOTTO 2 di 2

Immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Paitone (BS) in mappa al

- | | | | |
|--|--------------------------------------|---|---|
| <input type="checkbox"/> Foglio n° 1 | <input type="checkbox"/> Sezione NCT | <input type="checkbox"/> particella n° 35 | <input type="checkbox"/> Sub. 4 |
| <input type="checkbox"/> categoria A/2 | <input type="checkbox"/> classe 5 | <input type="checkbox"/> consistenza 4,5 vani | <input type="checkbox"/> Rendita € 302,13 |

Immobile è catastalmente identificato nel Comune Censuario di Paitone (BS) in mappa al

- | | | | |
|--|--------------------------------------|---|---|
| <input type="checkbox"/> Foglio n° 1 | <input type="checkbox"/> Sezione NCT | <input type="checkbox"/> particella n° 35 | <input type="checkbox"/> Sub. 6 |
| <input type="checkbox"/> categoria A/2 | <input type="checkbox"/> classe 5 | <input type="checkbox"/> consistenza 4,5 vani | <input type="checkbox"/> Rendita € 302,13 |

VALORE COMMERCIALE DEI LOTTI

LOTTO 1 DI 2

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **146.000,00** diconsi Euro centoquarantaseimila/00 (**vedasi pagina precedente**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta viene quantificato in € **116.800,00** diconsi Euro centosedicimilaottocento/00 (**vedasi analisi estimativa**)

LOTTO 2 DI 2

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **108.000,00** diconsi Euro centoottomila/00 (**vedasi analisi estimativa**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta viene quantificato in € **86.400,00** diconsi Euro ottantaseimilaquattrocento/00 (**vedasi analisi estimativa**)

9 Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: GEOM. GIANFRANCO SQUASSINA

Iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Brescia con il n° 3449

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

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

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 20 ottobre 2023

ALLEGATI

1. Calcolo del valore commerciale con metodo MCA;
2. Relazione fotografica;
3. Rilievo del C.T.U. lotto 1;
4. Rilievo del C.T.U. lotto 2;
5. Visura catastale subalterno n° 4;
6. Visura catastale subalterno n° 6;
7. Visura catastale subalterno n° 7;
8. Autorizzazione ottenimento Estratto di mappa del Demanio;
9. Richiesta estratto di mappa all'Agenzia delle Entrate;
10. Planimetria catastale subalterno n° 4;
11. Planimetria catastale subalterno n° 6;
12. Planimetria catastale subalterno n° 7;
13. Estratto dal P.G.T.;
14. Estratto di matrimonio degli esecutati;
15. Elenco immobili allegato all'elaborato catastale;
16. Copia atto notarile del 1978 per cessione di quote;
17. Copia atto notarile del 1978 per divisione;
18. Documentazione urbanistica reperita presso il Comune di Paitone;
19. Bilanci aziendali dell'attività anni 2020 - 2021 - 2022;
20. Elenco delle formalità ipotecarie sub 4-6-7;
21. Elaborato catastale;