

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. 13/2023

Giudice delegato:

G.O.P. Dott. Davide Foppa Vicenzini

Anagrafica

Creditore procedente:

Rappresentato dall'Avvocato

AVV. CARMELA NICOSIA
Con Studio in via Vittorio Emanuele II, n. 31
Comune di Brescia
Tel. + 39 .030.40071
PEC: carmela.nicosia@brescia.pecavvocati.it

Esecutato:

OMISSIS (C.F. OMISSIS)

Esperto incaricato:

ING. FEDERICA BRODINI
Via Pietro Gobetti n, 7, Brescia
CF BRDFRC78L53B157Z
Tel +39.030.3530214
e-mail ingbrodini@gmail.com
PEC federica.brodini@ingpec.eu

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 4814

Timbro e firma






Date

Nomina dell'esperto	21.3.2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	28.3.2023
Data della consegna del rapporto di valutazione	8.6.2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	5.7.2023

Identificazione dei lotti**LOTTO UNICO**Descrizione sintetica:

Trattasi di un appartamento monolocale posto al piano secondo in complesso a destinazione mista costituito da un corpo di fabbrica principale su cinque piani fuori terra e tre interrati, al primo dei quali sono collocati i box auto.

Il condominio è sito in zona periferica a prevalente destinazione produttiva, in via Ruca n. 298 nel territorio di Lumezzane, ed è costituito da 52 autorimesse, 1 magazzino, 3 uffici, 18 monolocali, 10 appartamenti, oltre a locali tecnologici e parti comuni.

Oltre all'appartamento è oggetto di stima il box auto posto al primo piano interrato; la zona dei box auto è servita da due rampe carrabili, una di ingresso e una di uscita.

Sia all'appartamento che ai box auto si accede dai due ascensori condominiali che collegano il primo piano interrato ai piani superiori; all'appartamento si accede anche tramite il vano scale condominiale.

L'appartamento, a destinazione residenziale, è difforme rispetto al titolo edilizio che ne ha autorizzato la realizzazione e non dispone dei requisiti igienico-sanitari (sufficiente rapporto di aerazione e illuminazione) per poter essere utilizzato come abitazione. Per tale motivo, come meglio illustrato nello specifico paragrafo, si ritiene che la soluzione del problema sia nella sua conversione da unità residenziale a terziaria.

Ubicazione:

Comune di Lumezzane, via Ruca n. 298, piano secondo e piano primo interrato.

Identificativi catastali:

Catasto Fabbricati, Sez. Urb.: NCT, foglio 47, particella 248, sub. 33

Catasto Fabbricati, Sez. Urb.: NCT, foglio 47, particella 248, sub. 114



Quota di proprietà: 1/1 in regime di separazione dei beni

Divisibilità dell'immobile: NO

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

30.100,00 € (trentamilacentoeuro/00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: considerata la tipologia edilizia, la qualità costruttiva, l'epoca costruttiva, la destinazione, le difformità riscontrate e ciò che esse comportano, l'orientamento e l'esposizione dell'unità, le sue pertinenze, il contesto condominiale, si ritiene che il bene goda di scarsa commerciabilità nel comune di Lumezzane.



Audit documentale e Due Diligence**LOTTO UNICO**

- Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 16
- Conformità catastale Si No se No vedi pagina 19
- Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**LOTTO UNICO**

- Immobile occupato No Si se Si vedi pagina _____
- Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina ____20____
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina ____20____
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina ____17____

Limitazioni**LOTTO UNICO**

- Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____
- Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____



Sommario

1.	Descrizione delle unità immobiliare oggetto di valutazione.....	8
3.	Audit documentale e Due Diligence.....	15
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica	15
3.2	Rispondenza catastale.....	18
3.3	Verifica della titolarità.....	19
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	22
5.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	22
6.	Analisi estimativa	23
7.	Riepilogo dei valori di stima.....	26
8.	Dichiarazione di rispondenza	27
9.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	28



LOTTO UNICO: Inquadramento degli immobili ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia: Brescia
- Comune: Lumezzane
- Via Ruca n. 298

Zona

Mappa geografica



Fonte Geopoi maps - Agenzia delle Entrate





Fonte Google maps

Destinazione urbanistica dell'immobile

Come visibile in Tav. 2.3.3 del Piano delle Regole del P.G.T., il lotto è ricadente in zona "B", in particolare in zona "B1 – Residenziale prevalentemente consolidato di contenimento allo stato di fatto" ed è anche inserito in "aree non soggette a trasformabilità urbanistica". L'ampia area a parcheggio antistante il fabbricato è "area per parcheggio pubblici di uso pubblico (Zona SP6)".

PRESCRIZIONI EDIFICATORIE

L'art. 6 NTA del Documento di Piano recita trattarsi di parti di territorio *"ad uso residenziale caratterizzate da elevata densità edilizia con bassa commistione funzionale. In queste zone è favorita la dismissione e la trasformazione degli edifici destinati ad attività produttive di qualsiasi genere. Sono ammessi tutti gli interventi edilizi sugli edifici esistenti con la destinazione residenziale."* Non sono ammesse attività produttive "A", agricole e attrezzature tecnologiche.

Parametri urbanistici di riferimento:

- Densità edilizia fondiaria: 0.60 mq/mq
- Rapporto di copertura: 50%
- Altezza degli edifici: 11.00 mt
- Distacco dai confini di proprietà: 5.00 mt



- Limite di distanza dalle strade: 5.00 mt
- Distacco fra gli edifici: Pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt 10
- Superficie permeabile: 30% per attività residenziale e mista 15% per attività produttiva e commerciale.

LOTTO UNICO

Tipologia immobiliare: residenziale.

Tipologia edilizia dei fabbricati: unità immobiliare (appartamento monolocale con box auto) al piano secondo di un grande fabbricato condominiale che si sviluppa su cinque piani fuori terra e un piano interrato. Il condominio è costituito da 52 autorimesse, 1 magazzino, 3 uffici, 18 monolocali, 10 appartamenti, oltre a locali tecnologici e parti comuni.

Ai box auto si accede con rampa carrabile che immette nel corsello auto condominiale sul quale si affacciano i box auto.

Caratteristiche generali dell'immobile: il contesto condominiale, ultimato nell'anno 1996, è di tipo misto (residenziale, terziario, commerciale). Lo stato di conservazione del condominio è scarso, così pure quello delle unità immobiliari oggetto di stima. Il fabbricato condominiale si trova all'estremità sud del nucleo abitativo di Lumezzane, in zona prettamente produttiva.

Dimensione dell'unità abitativa : Superficie: 58,68 mq commerciali

1. Descrizione delle unità immobiliare oggetto di valutazione

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel comune di Lumezzane, città di circa 21.300 abitanti che si trova a 30 Km circa da Brescia ed è raggiungibile tramite la SP345 e la SP3.

Si estende per Km² 31,72 e sorge in Valle Gobbia, valle laterale della Val Trompia, a 460 m s.l.m.

Il territorio di Lumezzane è suddiviso in 20 frazioni.

Il lotto su cui si erge il fabbricato oggetto di stima si trova all'estremo sud del territorio comunale, in zona industriale/artigianale in località Faidana.

Sul complesso immobiliare nel quale le unità in oggetto si collocano si è già detto.



L'accesso al complesso condominiale avviene dal civico n. 298 di via Ruca, ove si trova l'accesso pedonale che immette nell'androne condominiale dal quale si dipartono sia la rampa di scale che conduce ai piani superiori, sia il blocco ascensori (n. 2 ascensori) che conducono ai piani superiori e al primo piano interrato, ove si trovano i box auto che fanno parte del corpo di fabbrica.

L'accesso ai box auto avviene attraverso il corsello di manovra sul quale si affacciano i numerosi box del primo piano interrato, raggiungibile tramite due rampe carrabili, una di ingresso e una di uscita.

Il fabbricato condominiale nel suo complesso è in scarso stato di manutenzione: le pavimentazioni della copertura del portico e del camminamento al piano terra sono deteriorate (presentano ammanchi e fratture che interessano anche il massetto) ove vi è l'ingresso pedonale. Vi sono inoltre efflorescenze, segno di infiltrazione di acque meteoriche, in corrispondenza della gronda della copertura piana calpestabile. Infatti, come si evince dal verbale dell'assemblea condominiale del 9.3.2023 (Allegato n. 5), è stato deliberato il rifacimento della terrazza condominiale (copertura piana). Le facciate del fabbricato sono rivestite in mattoni in conglomerato cementizio faccia a vista. Le strutture portanti sono in cemento armato, i muri di tamponamento in laterizio internamente intonacati con finitura al civile; i serramenti sono in alluminio, con tapparelle in pvc, i davanzali in lamiera metallica.

La gronda è in cemento armato a vista, con copertura a terrazza piana calpestabile condominiale, eccezion fatta per il corpo emergente centrale, le lattonerie sono in lamiera testa di moro.

Descrizione dell'unità immobiliare (appartamento):

L'unità immobiliare residenziale si sviluppa su unico piano, il piano secondo fuori terra.

Ha unico affaccio sud, mentre sul fronte est confina con altra unità e sui fronti nord e ovest con parti comuni (corridoio condominiale). L'appartamento non ha pertinenze esterne.

All'appartamento si accede dal corridoio condominiale, condiviso con le altre unità che fanno parte del medesimo piano; il piano si raggiunge o dal vano scale comune, che mette in collegamento il piano terra con i quattro piani superiori, o da uno dei due ascensori.

L'unità è un monolocale ed è così articolata:

- zona giorno con angolo cottura, nella quale ci si immette direttamente varcando la soglia di ingresso;
- antibagno con lavabo e punto acqua per la lavatrice;
- servizio igienico.



Il servizio igienico è finestrato ed è completo di bidet, wc, box doccia, rivestimento alle pareti in ceramica che si sviluppa fino all'altezza di circa 180 cm.

La quota intradosso di tutti gli ambienti è pari a 2,70 m; al piede delle murature perimetrali nella zona giorno si rileva la presenza di qualche traccia di umidità.

La planimetria catastale e la planimetria facenti parte della Licenza Edilizia depositata presso l'U.T. del Comune di Lumezzane non sono conformi allo stato dei luoghi per via della presenza delle difformità di seguito descritte.

L'appartamento non è dotato di cantina di pertinenza.

Finiture:

Le finiture dell'unità sono dell'epoca costruttiva (prime metà degli anni '90): pavimenti interni in ceramica monocottura 34x34 cm con posa a correre nell'unico locale così come in bagno, serramenti esterni in alluminio con vetrocamera e tapparelle in pvc di colore grigio chiaro a sollevamento manuale con cassettone esterno, non integrato nella muratura; rivestimenti in ceramica di formato pari a quello a pavimento con posa a correre sulle pareti dell'angolo cottura e del servizio igienico. Intonaci al civile tinteggiati con tempera bianca bianca, serramenti interni ad anta cieca, in tamburato con laminatura effetto noce, portoncino di ingresso del tipo blindato, battiscopa in legno.

Impianti:

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento termoautonomo, con caldaia per climatizzazione invernale e produzione istantanea di A.C.S. della ditta Rheen, modello Cosmos, per la quale non è disponibile il libretto di impianto (l'appartamento non è abitato al momento del sopralluogo). La temperatura dei locali è termoregolata dal termostato. I terminali di emissione sono radiatori in alluminio senza termovalvole.

L'impiantistica dell'intera unità è dell'epoca costruttiva. L'impianto elettrico sottotraccia è sezionato, con quadro elettrico collocato in prossimità della porta di ingresso, così come il citofono.



Descrizione dell'unità immobiliare (box auto):

Il box auto si trova al primo piano interrato; vi si può accedere a piedi dagli ascensori collocati in corrispondenza dell'ingresso condominiale, con auto dalla rampa sul fronte est del fabbricato, che dalla quota stradale immette all'ingresso carraio che conduce al corsello auto comune sul quale affacciano, oltre al box auto oggetto di codesta relazione, altri 51 box. L'uscita dal piano interrato avviene da altra rampa, con sbarco sul fronte opposto (ovest)

Si tratta di un box auto lungo 4,60 m e largo 2,50 m delimitato da murature in prismi in calcestruzzo non intonacati e forati in laterizio privi di intonaco, solaio prefabbricato in lastre *predalles*, avente altezza interna di 4,70 m. Esso affaccia sull'ampio corsello auto posto al piano primo interrato. La pavimentazione è in battuto di cemento, gli impianti elettrici sono in canalina, a vista, la saracinesca è del tipo a basculante in alluminio microforato. Il piano interrato è compartimentato rispetto al vano scale da porta REI.

Descrizione delle difformità riscontrate:

Nel corso del sopralluogo del 25.5.2023 sono state rilevate le consistenze delle unità in oggetto e si è riscontrato quanto di seguito descritto.

La D.I.A. n. 1853/1998 prevedeva che i box auto fossero delimitati da tramezzature e da rete metallica: nella tavola grafica allegata alla D.I.A. (Allegato n. 2) in parte si trattava di tramezzature, in parte di “*divisione eventuale in rete metallica*”. Il box è conforme nonostante esso sia stato confinato da tramezzatura su ambo i lati.

Dalla pratica non si evince chiaramente se la rete metallica fosse un'opzione e si richiedesse autorizzazione per tramezzatura; pertanto si ritiene cautelativo considerare la necessità di regolarizzazione con sanatoria della tramezzatura sul lato ovest del box.

La Concessione Edilizia per variante in corso d'opera P.E. n. 796/18 depositata il 12.1.1995 per varianti essenziali all'edificio servizi e rilasciata con C.E. n. 1685 del 2.5.1996 non corrisponde allo stato dei luoghi per quanto riguarda l'unità immobiliare catastalmente identificata al C.F. sez. N.C.T., fg. 47, particella 248, sub. 33 (ovvero l'appartamento monolocale). Ciò in quanto le finestre sia della zona giorno che del locale igienico non corrispondono a quanto autorizzato nelle loro geometrie.



Con particolare riferimento alla finestra della zona giorno, era prevista una portafinestra da 1,70 x 2,50 m. In luogo di questa è stata realizzata una finestra da 1,40x1,40 m, con conseguente mancato raggiungimento del richiesto rapporto aero-illuminante dei locali.

La finestra del bagno era prevista da 0,80x1,45 m, ma è stata realizzata da 0,65x1,40 m.

Ne conseguono due possibili opzioni risolutive:

Opzione 1

Mentre per il bagno sarebbe possibile la sola regolarizzazione della difformità, per la zona giorno ciò non sarebbe sufficiente, in quanto l'attuale finestra non garantisce il necessario rapporto aeroilluminante (R.A.I.). Pertanto sarebbe da prevedersi:

- rimessa in pristino dello stato autorizzato, con pratica di Permesso di Costruire o con S.C.I.A. alternativa a Permesso di Costruire, sia per la finestra della zona giorno che per quella del servizio igienico;
- esecuzione delle opere di ripristino.

Tale *iter* comporta tuttavia una forte limitazione rispetto al buon esito in quanto, essendo le facciate parti comuni, andrebbe reperito l'assenso all'esecuzione delle opere da parte del Condominio.

Si consideri che la rimessa in pristino di dette aperture comporterebbe un'alterazione significativa della facciata (4 piani fuori terra), che difficilmente sarebbe autorizzata dal Condominio.

Opzione 2

Il mantenimento delle finestrate attuali sarebbe possibile riducendo il locale che beneficia dell'aeroilluminazione entro i parametri di superficie consentiti dal Regolamento di Igiene.

Si tratterebbe di trasformare l'appartamento da unità a pianta libera a unità a pianta fissa con formazione di altri locali.

Ciò non è tuttavia possibile per via delle prescrizioni del Regolamento di Igiene, che prevede come minima dotazione dell'unità residenziale una camera da letto e un locale soggiorno, entrambi aeroilluminati come da Regolamento.



Opzione 3

Effettuare un cambio di destinazione d'uso senza opere per la conversione dell'unità da residenziale a direzionale (ufficio), seguito da:

- permesso di costruire in sanatoria (PDC in sanatoria) per la regolarizzazione delle due finestre;
- reperimento di autorizzazione paesaggistica in sanatoria (APS) per la sanatoria delle finestre.

Per le ragioni e le limitazioni illustrate, Opzione 3 è la più facilmente praticabile.

Questa comporta dunque la presentazione di pratica per “Cambio di destinazione d'uso senza opere” da residenziale a direzionale dell'unità, con corresponsione della quota parte di differenza tra gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria al nuovo delle due destinazioni d'uso, commisurata alla superficie lorda di progetto (s.l.p.) dell'unità, oltre alle due già citate pratiche (PDC in sanatoria e APS).

L'investimento previsto per tale conversione comprende gli oneri professionali per la predisposizione delle tre pratiche (oneri di legge inclusi), il contributo oneroso per il cambio di destinazione d'uso, la sanzione amministrativa per la sanatoria (accertamento di conformità ex art. 37 co. 4 del D.P.R. 380/2001), la (stimata) sanzione prevista dall'art. 167¹ del D. Lgs. 42/2004 (in assenza di danno ambientale, stimata sulla base dell'importo delle opere difformi) e la sanatoria per la tramezzatura del box auto è stimabile in circa 8.000 €, oneri di legge inclusi.

Confini

Foglio 47 (al Catasto Terreni), mappale 248

- Nord: mappali 244, 246, 254 e 257
- Est: mappali 246, 266 e 259
- Sud: mappali 266 e 265
- Ovest: mappale 249

Consistenza

- Rilievo
- Interno ed esterno
- Solo esterno

- Diretto in loco

¹ Stimabile, ai sensi di quanto disposto dall'art. 83 della L.R. n. 12/2005 “L'applicazione della sanzione pecuniaria, prevista dall'articolo 167 del D.Lgs. 42/2004, in alternativa alla rimessione in pristino, è obbligatoria anche nell'ipotesi di assenza di danno ambientale e, in tal caso, deve essere quantificata in relazione al profitto conseguito e, comunque, in misura non inferiore all'ottanta per cento del costo teorico di realizzazione delle opere e/o lavori abusivi desumibile dal relativo computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dai listini della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della provincia, in ogni caso, con la sanzione minima di cinquecento euro”



Data del sopralluogo: 25 maggio 2023

Desunto graficamente da:

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

Criterio di misurazione

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

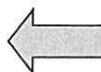
Calcolo superfici

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Indice mercantile app.</i>
<u>Piano secondo</u>		
Alloggio	m ² 52,43	100%
<u>Piano primo interrato</u>		
Box auto	m ² 12,50	50%

Sup. Commerciale 58,68 mq

Superficie commerciale

m² **58,68**



Caratteristiche qualitative

L'appartamento e l'autorimessa si presentano con finiture "civili", con l'uso di materiali tipicamente "da capitolato", ma ben conservati. Le partizioni del box auto non sono intonacate.

La struttura è a telaio, in travi e pilastri di cemento armato, con tamponamenti in poroton, rivestimenti esterni in mattoni in calcestruzzo colorato, faccia a vista, con piani interrati in cemento armato. La copertura è piana.

I solai fuori terra sono in laterocemento, quelli interrati sono in lastre in cemento armato precompresso (c.a.p.).



3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 1/09/1967

Fabbricato anteriore 1/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

Elenco:

- Il P.I.P. era stato adottato con deliberazione del C.C. n. 3 dell'11.1.1988 e approvato con deliberazione del C.C. n. 332 del 29.9.1989;
- Istanza di rilascio di Concessione Edilizia per il lotto "M" del P.I.P. 1° stralcio, prot. n. 8693 del 17.5.1993, Pratica Edilizia n. 184/18 per la realizzazione di centro servizi PIP (uso negozi, abitazioni e meublè, uffici) e cambio di destinazione d'uso del piano 1° interrato;
- Concessione Edilizia n. 1383 del 9.11.1993 (P.E. n. 184/18 U.T.) rilasciata a s.r.l., successivamente volturata a s.r.l. con prot. n. 21384/94 del 9.12.1994. La Concessione attesta che è stato soddisfatto l'obbligo relativo al contributo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e al contributo ragguagliato al costo di costruzione mediante Convenzione Urbanistica n. 865 P.I.P. (Piano di Insediamento Produttivo) – 1° stralcio – atto rep. n. 50722, n. 16950 racc. in data 27.4.1990, atto notaio Barca Mauro registrato a Brescia al n. 1955 mod. a atti pubblici;
- Dichiarazione di inizio lavori prot. n. 1344 del 21.1.1994 nella quale comunica l'avvio dei lavori il 10.11.1993 e il deposito di pratica per le opere in conglomerato cementizio armato con pos. n. 5108 presso il Genio Civile in data 25.11.1992;
- Collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato depositato presso il genio civile di Brescia il 18.1.1994 con n. pos. 5108;
- Relazione ex legge 10/1991 depositata in data 11.1993 al n. 262 di reg.9;
- Domanda per il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità prot. n. 4657 del 28.2.1996 per Fabbricato di sei piani composto da 28 appartamenti e 52 garage;



- Concessione Edilizia per variante in corso d'opera P.E. n. 796/18 depositata il 12.1.1995 per varianti essenziali all'edificio servizi e rilasciata con C.E. n. 1685 del 2.5.1996;
- D.I.A. depositata il 20.7.1995 prot. n. 15148 (P.E. n. 859/1995) per l' "esecuzione di opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile". Tale D.I.A. riguardava tuttavia un'unità immobiliare posta al piano terra, non interessata dalla presente Procedura;
- D.I.A. depositata il 16.12.1998 prot. n. 47113 (P.E. n. 1853/1998) per "la chiusura di alcuni posti auto [tra cui quello oggetto della presente Procedura n.d.r.], mediante posa serrande tramezzature; spostamento di tramezze con riduzione di superficie del locale autoriparazioni e creazione di ulteriore uscita di sicurezza; prolungamento di un vano ascensore";
- Certificato di abitabilità rilasciato in data 24.3.2000, pratica U.T. n. 562/1-796/18, prot. n. 4657.

Indicare la documentazione visionata:

- Tavole allegate al Permesso di Costruire e alle Denunce di Inizio Attività (D.I.A.);
- Relazione Tecnica ex Legge 10/91 (allegata al PdC) per il contenimento energetico;
- Collaudo opere in conglomerato cementizio armato;
- Istanza certificato di abitabilità
- Rilascio certificato di abitabilità.

Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico, Comune di Lumezzane.

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa): 31.5.2023

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico:

- Il Comune di Lumezzane è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) adottato con delibera di C.C. n. 4 del 21/01/2014 e approvato con Delibera di approvazione C.C. n. 22 del 09-04-2014, pubblicato sul B.U.R.L., serie Avvisi e Concorsi n. 39 del 24.9.2014.



- successivamente, a tale P.G.T. sono state apportate due correzioni di meri errori materiali e n. 2 varianti non sostanziali, l'ultima delle quali approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 7.3.2019 e pubblicata sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n. 14 del 3.4.2019.

Convenzione Urbanistica: Convenzione Urbanistica n. 865 P.I.P. (Piano di Insediamento Produttivo) – 1° stralcio – atto rep. n. 50722, n. 16950 racc. in data 27.4.1990, atto notaio Barca Mauro registrato a Brescia al n. 1955 mod. A atti pubblici. Con la Convenzione si conveniva che “Vedrine Immobiliare s.r.l.”, alla quale il lotto veniva ceduto dal Comune di Lumezzane per la realizzazione di un intervento costruttivo di circa 67.000 mq di SL di edifici produttivi, 6.264 mq per uffici e residenza e 4.752 mq a servizi fuori terra e 2.640 mq ad autorimessa interrata, si impegnasse a realizzare a proprie cure e spese tutte le opere di urbanizzazione relative al 1° comparto del P.I.P. (Strade, fognature, acquedotto, gasdotto, movimenti di terra, parcheggi a raso, parcheggio multipiani su due piani da 2.350 mq cadauno). La Convenzione all'art. 9 regolava inoltre il prezzo di prima cessione degli immobili.

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici: Dalla consultazione della *Carta delle limitazioni d'uso e dei vincoli amministrativi* (Tav. 4.1.2 del PGT) si rileva che la zona in cui sorge il fabbricato condominiale ricade in “Fascia a vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 comma 1 lettera c del D.Lgs. 42 del 22/01/04 per 150 mt. dai corsi d'acqua”.

Vincoli ambientali: La *Carta delle limitazioni d'uso e dei vincoli amministrativi* (Tav. 4.1.2 del PGT) rileva che la zona in cui sorge il fabbricato è tra le “*Zone comprovanti gravi limitazioni perchè ricadenti nella classe 4 di fattibilità geologica*”. La *Carta di sensibilità del Paesaggio* (Tav. 3 del Piano delle Regole) evidenzia che l'area ove sorge il fabbricato condominiale entro il quale sono collocati i beni in oggetto di stima è una Classe 5 (Sensibilità paesistica molto alta).



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

La sottoscritta Ing. Federica Brodini, iscritta all'Ordine degli Ingegneri delle Provincia di Brescia nr. 4814, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Lumezzane ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione

per le difformità riscontrate nelle aperture esterne (finestre) del locale giorno e del servizio igienico.

3.2 Rispondenza catastale

Lotto unico:

Immobili identificati in mappa al Comune di Lumezzane, sez. urb. NCT:

- Foglio 47 Sezione NCT, particella 248, sub. 33, categoria A/2, classe 3, consistenza 2 vani, piano 2, rendita 196,25 €;
- Foglio 47 Sezione NCT, particella 248, sub. 114, categoria C/6, classe 5, piano S1, consistenza 13 mq, rendita 34,91 €.

Elenco documentazione visionata:

- Visure catastali per gli immobili;
- Mappe catastali;
- Planimetrie catastali.

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 31.05.2023



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

La sottoscritta Ing. Federica Brodini, iscritta all'Ordine degli Ingegneri delle Provincia di Brescia nr. 4814, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia del Territorio, ufficio provinciale di Brescia, 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.

In quanto aderente alla rappresentazione data dai titoli edilizi anche per quanto riguarda le aperture.

3.3 Verifica della titolarità

Lotto unico

Immobili identificati in mappa al Comune di Lumezzane, sez. urb. NCT:

- Foglio 47 Sezione NCT, particella 248, sub. 33, categoria A/2, classe 3, consistenza 2 vani, piano 2, rendita 196,25 €;
- Foglio 47 Sezione NCT, particella 248, sub. 114, categoria C/6, classe 5, piano S1, consistenza 13 mq, rendita 34,91 €.



Inquadramento della titolarità

- Quota di proprietà: piena proprietà di OMISSIS in regime di separazione dei beni
- Usufrutto: -
- Quota di Nuda proprietà: -

Condizioni limitanti

- Servitù: -
- Vincoli: -
- Oneri: -
- Pesì: -
- Gravami: Si segnala che, come risulta dalla documentazione prodotta dall'Amministratrice Condominiale (Allegato n. 5), il sig. OMISSIS risulta non aver corrisposto né le spese di esercizio ordinario 2022 (3.177,23 €), né quelle dell'esercizio ordinario dell'anno in corso 2023 (3.505,46 €). Parimenti non risultano corrisposte le spese di esercizio ordinario per la riparazione della terrazza, il cui riparto, approvato con Assemblea del 9.3.2023, prevede a carico di OMISSIS 287,46 € non corrisposti.
- Pertanto ad oggi risultano non corrisposti 6.970,15 € di spese ordinarie (2022 e 2023).

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
- Occupato
- Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione
- Tipo di contratto
- €/anno
- Rata
- Durata in anni
- Scadenza contratto
- Estremi registrazione
- Indicare se i contratti di cui sopra sono:
- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile



Titoli di provenienza

Come rilevato dal Certificato Notarile a firma notaio Francesco Casarini redatto in data 8.2.2023 i beni immobili catastalmente identificati al N.C.T.:

- Foglio 47 Sezione NCT, particella 248, sub. 33, categoria A/2, classe 3, consistenza 2 vani, piano 2, rendita 196,25 €;
- Foglio 47 Sezione NCT, particella 248, sub. 114, categoria C/6, classe 5, piano S1, consistenza 13 mq, rendita 34,91 €

sono di proprietà di OMISSIS, nato in Tunisia il 15.12.1961, C.F. OMISSIS, in piena proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Nel ventennio preso in esame nella certificazione notarile, si rilevano le seguenti provenienze:

- **Trascrizione 17468/10398 del 23.3.2007 (atto notaio Langella Antonio in data 16.3.2007 n. 5954/4745 rep.)**

Trattasi di atto di compravendita con il quale OMISSIS acquista i suddetti beni immobili per la quota di 1/1 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, dalla società "..... s.p.a." con sede a Brescia (BS), C.F.

- **Trascrizione 19135/11465 del 14.4.2005 (atto notaio Mistretta Mario in data 23.3.2005 n. 81875/26346 rep.)**

Trattasi di atto di compravendita con il quale la società "..... s.p.a." con sede in () acquista da "..... s.r.l.", C.F., con sede a : (-) tali immobili.



- **Trascrizione 8756/6095 del 23.3.1998 (atto notaio Piardi Vittoria in data 4.3.1998 n. 95003 rep.)**

Trattasi di atto di compravendita con il quale la società “ ” con sede in Lumezzane (BS) acquista da ; s.r.l.”, C.F. , con sede a BS) detti beni.

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

Non si segnalano formalità, vincoli od oneri a carico dell'acquirente.

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

Gli immobili sono liberi da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, ad eccezione delle seguenti formalità:

- **Iscrizione 17469/3660 del 23.3.2007 (ipoteca volontaria – atto notaio Langella Antonio in data 16.3.2007 n. 5955/4746 rep.)**

Trattasi di iscrizione di ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo di € 126.000,00, a fronte di un capitale di 63.000 € durata 30 anni

- a favore di con sede in , C.F.
- contro OMISSIS, nato in Tunisia il 15.12.1961, C.F. OMISSIS

- **Trascrizione 3658/2482 del 31.1.2023 (atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento)**

Trattasi di verbale di pignoramento immobili:

- a favore di con sede in (), C.F.
- contro OMISSIS, nato in Tunisia il 15.12.1961, C.F. OMISSIS



6. Analisi estimativa

Le presenti stime sono state eseguite tenendo conto:

1. Della zona in cui i lotti sono ubicati;
2. Dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per l'area;
3. Della destinazione d'uso consentita;
4. Dei valori medi di mercato per immobili o terreni similari.

La valutazione ha tenuto conto, per raffronto, di altri immobili o terreni simili nonché di fonti dirette in loco e di pubblicazioni di settore, quali:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Brescia, Anno 2022, semestre 2 (ultime quotazioni disponibili).

LOTTO UNICO:

Immobili identificati in mappa al Comune di Lumezzane, sez. urb. NCT

- Foglio 47 Sezione NCT, particella 248, sub. 33, categoria A/2, classe 3, consistenza 2 vani, piano 2, rendita 196,25 €;
- Foglio 47 Sezione NCT, particella 248, sub. 114, categoria C/6, classe 5, piano S1, consistenza 13 mq, rendita 34,91 €.



DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Il valore di stima è stato determinato considerando che la commerciabilità dell'appartamento come unità residenziale è assai complessa per le difficoltà riscontrate già esposte illustrandone sia le conseguenze, sia la possibile risoluzione delle stesse. Per tale motivo, valutato impraticabile l'acquisizione di requisiti di agibilità come unità residenziale, si reputa più consono stimare l'unità come terziaria (ufficio), scomputando successivamente i costi da affrontare per il cambio di destinazione d'uso e la regolarizzazione dal punto di vista edilizio-urbanistico.

La stima è basata su più di un elemento: la consultazione dei principali listini immobiliari e un'indagine di mercato.

Per la stima si considera inoltre l'ubicazione del fabbricato, che si trova in una zona a destinazione prevalentemente terziaria, con prevalenza di capannoni industriali, in un fabbricato condominiale di inizio anni 1900 discretamente conservato.

Con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Brescia, Anno 2022, semestre 2, nel comune di Lumezzane, in zona periferia/ZONA PRODUTTIVA, D6, microzona 3, per la tipologia edilizia "uffici" in stato conservativo "normale", le quotazioni rilevate sono:

Min 850 €/mq

Max 1.250 €/mq

Si sono inoltre considerati i seguenti immobili comparabili (Allegato n. 6) in vendita sul libero mercato in medesima zona e della medesima tipologia:

1. n. 2 uffici di complessivi 313 mq (uno di 143 mq e l'altro di 170 mq) posti al piano primo e venduti unitariamente; richiesta € 265.000 (l'immobile si trova nel medesimo fabbricato dei beni in esecuzione);
2. n. 1 ufficio di sup. commerciale circa 130 mq (trilocale) con balcone da 25 mq situato al primo piano di una palazzina, completo di un posto auto esclusivo al piano seminterrato situato circa 2,6 km a nord dei beni in stima, nella zona sud-est di Lumezzane; richiesta € 99.000 (l'impiantistica è da verificare)

Sulla scorta di quanto rilevato e sopra descritto, sulla base delle indagini svolte, della valutazione dello stato conservativo, dei luoghi nonché della valutazione delle fonti citate; tenuto conto della specifica zona di Lumezzane in cui si trova l'immobile, dalla collocazione dell'immobile, del contesto generale e, in particolare,



di quello dell'unità immobiliare in oggetto, ritengo congruo e giudizievole, coerentemente con le indagini di mercato condotte, attribuire al suddetto immobile un valore unitario per superficie commerciale di €/mq 800,00. Ciò in ragione anche del contesto, della disponibilità di offerta sul mercato e in particolare nel Comune in cui il fabbricato si trova, della tipologia edilizia in stima nel comune considerato, della visibilità del bene. Da ciò risulta che il più probabile valore sul libero mercato è:

$$800,00 \text{ €/mq} \times 58,68 \text{ mq} = 46.944,00\text{€}$$

(centoquattromilacentoeuro/00)

Considerata la condizione di vendita forzata, si ritiene che il valore unitario per superficie commerciale vada ridotto ad €/mq 600,00 con conseguente più probabile valore di mercato in vendita forzata pari a:

$$650,00 \text{ €/mq} \times 58,68 \text{ mq} = 38.142\text{€}$$

(trentottomilacentotrentadueeuro/00)

arrotondando

$$38.100,00 \text{ €}$$

(trentottomilacentoeuro/00)

A questo importo sono da detrarsi gli stimati costi di regolarizzazione del bene e della sua conversione da residenziale a terziario (circa 8.000 €), posto che l'appartamento non dispone delle caratteristiche necessarie per l'ottenimento di agibilità come bene residenziale e che la soluzione ritenuta maggiormente praticabile è quella di convertirne la destinazione d'uso.

Pertanto il più probabile valore in condizione di vendita forzata è di 30.100,00 € (trentamilacentoeuro/00).

Si annota, infine, che quale ulteriore spesa da considerarsi vi sono i gravami già oggetto di descrizione.



7. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO UNICO

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa al Comune di Lumezzane, sez. urb. NCT:

- Foglio 47 Sezione NCT, particella 248, sub. 33, categoria A/2, classe 3, consistenza 2 vani, piano 2, rendita 196,25 €;
- Foglio 47 Sezione NCT, particella 248, sub. 114, categoria C/6, classe 5, piano S1, consistenza 13 mq, rendita 34,91 €

quindi il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata viene quantificato in

30.100,00 € (trentamila euro/00).



8. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Tribunale di Brescia

Iscritto all'Ordine/Albo: Ordine degli Ingegneri della provincia di Brescia al n. 4814

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: 8.6.2023



9. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. All. 1: Documentazione fotografica
2. All. 2: Titoli edificatori
3. All. 3: Stralci P.G.T.
4. All. 4: Documentazione catastale: estratto mappa, planimetrie catastali, visure storiche catastali per immobile, elaborato planimetrico, elenco subalterni
5. All. 5: Bilanci, riparti e verbale di assemblea condominiale
6. All. 6: Immobili comparabili e dati O.M.I.

