

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 418/2022

IMMOBILI IN CHIARI (BS), VIA CARDINAL RANGONI n°9

Giudice delegato:

DOTT. Davide Foppa Vicenzini

Anagrafica

Creditore procedente:

omissis

Esecutati:

omissis

Esperto incaricato:

Arch. Ivan Armanelli
Con studio in Erbusco (BS), via S. Giorgio n°5
CF. RMN VNI 77R10 B157 Q
Tel 3484610204 - Fax + 39 1782284657
Pec: ivan.armanelli@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia
al nr.2421

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto	31/01/2023
Conferimento dell'incarico e giuramento	16/02/2023
Invio telematico del rapporto di Valutazione	15/07/2023
Data dell'Udienza	20/09/2023



(pagina vuota)



LOTTO 1 di 3

Descrizione sintetica	Porzione di fabbricato ad uso ricovero
Ubicazione	Comune di Chiari (BS), via Via Cardinal Rangoni 9
Identificativi catastali	- Sez. NCT, foglio 23, p.lla 111, sub. 1, cat. D/4, località via Morcelli nn. 12/14-via Rangoni n. 9, piano T-1-2, rendita catastale euro 7.740,00; - Sez. NCT, foglio 23, p.lla 111, sub. 4, cat. D/4, località Via Rangoni n. 9, Piano T-1-2, rendita catastale Euro 5.250,00; - Sez. NCT, foglio 23, p.lla 111, sub. 5, cat. D/4, località via Rangoni, n. 9, piano T, rendita catastale euro 1.090,00; - Sez. NCT, foglio 23, p.lla 111, sub. 6, cat. F/3, località via Rangoni, n. 9, Piano T-1
Identif. Concessione Edilizia	Edificio ante 1942 – ristrutturazione anno 2013
Quota di proprietà	Proprietà per 1/1 omissis
Diritto di proprietà	esclusivo
Divisibilità dell'immobile	NO

Più probabile valore in libero mercato per la quota di 1/1 € 2.756.878,30

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) per la quota di 1/1 **€ 2.590.000,00** diconsi euro duemilionicinquecentonovantamila/00

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 24
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 25
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 23



LOTTO 2 di 3

Descrizione sintetica	Porzione reliquato stradale
Ubicazione	Comune di Chiari (BS),
Identificativi catastali	- Sez. NCT, foglio 38, particella 705, seminativo irriguo di prima classe, superficie metri quadrati 1.150, reddito dominicale euro 10,99, reddito agrario euro 12,47
Quota di proprietà	Proprietà per 1/1 omissis

Immobile privo di valore commerciale non oggetto della presente stima (vedasi premessa)

LOTTO 3 di 3

Descrizione sintetica	Porzione reliquato stradale
Ubicazione	Comune di Chiari (BS),
Identificativi catastali	- Sez. NCT, foglio 34, particella 157, seminativo irriguo di prima classe, superficie metri quadrati 8.238, reddito dominicale euro 78,71, reddito agrario euro 89,35
Quota di proprietà	Proprietà per 1/1 omissis

Immobile privo di valore commerciale non oggetto della presente stima (vedasi premessa)



Indice

1.	Premessa	6
2.	Fasi - accertamenti e date delle indagini	7
3.	Individuazione e descrizione del contesto e del complesso edilizio	8
4.	Lotto 1 di 3 - Fabbricato ad uso ricovero	10
5.	Lotto 2 di 3 - reliquato stradale	21
6.	Lotto 3 di 3 - reliquato stradale	22
7.	Audit documentale e Due Diligence	23
5.1	Situazione urbanistica	23
5.2	Legittimità edilizia – urbanistica	23
5.3	Dichiarazione di rispondenza urbanistica	23
5.4	Rispondenza Catastale	24
5.5	Dichiarazione di rispondenza catastale	24
8.	Verifica della titolarità	25
9.	Stato di occupazione dei beni	25
10.	Formalità, vincoli a carico dell'acquirente	25
11.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	26
12.	Altre Assunzioni e Condizioni Limitative	26
13.	Analisi estimativa	26
14.	Riepilogo dei valori di stima	30
15.	Dichiarazione di rispondenza	31
16.	Bibliografia	32
17.	Allegati	32
18.	Note di riferimento	Errore. Il segnalibro non è definito.



1. Premessa

A seguito del reperimento della documentazione presso il Tribunale di Brescia si è potuto constatare la consistenza dei beni pignorati.

La composizione dei beni economici oggetto di esecuzione ha indotto a strutturare la presente relazione secondo un preciso ordine metodologico, per rendere organico e facilmente consultabile il suo contenuto. Gli Immobili sono stati raggruppati per lotti seguendo la logica divisionale esplicitata nell'atto di pignoramento; è stata redatta una descrizione ed elencazione, raccogliendo in appositi paragrafi ogni singola tipologia. All'interno di ogni paragrafo, sono stati inoltre individuati dei segmenti omogenei per singolo bene, anch'essi identificati da apposita didascalia iniziale. Terminata la descrizione, si è proceduto alla valutazione dei lotti seguendo lo stesso ordine e suddivisione con cui sono stati descritti i beni. Sono stati ben chiariti i criteri valutativi adottati e sono stati indicati i riferimenti di mercato prescelti, in base ai quali sono state eseguite le comparazioni. Inoltre, la relazione è stata integrata con una planimetria d'insieme, dove è riportata l'estensione dell'intero complesso, ai fini di una corretta individuazione di ogni singolo cespite, è stata arricchita di appositi elaborati, che riportano le sagome dei fabbricati, le superfici e i raffronti dello stato dei luoghi con la documentazione catastale e le pratiche assentite, ciascuna delle quali è individuabile da un numero, che si ripete sia nel prospetto di valutazione degli immobili relativo allo specifico gruppo, che nella documentazione fotografica allegata. Completata la valutazione, un prospetto riepilogativo sintetizza i singoli valori determinati ed il complessivo valore di stima. La perizia è corredata da tavole in allegati riportanti gli identificativi catastali dei beni immobili e tutta la documentazione reperita.

Per quanto riguarda il lotto 1 si precisa che è stato ricompreso anche il subalterno 3 in quanto consistente nella corte comune interna all'edificio.

In sede di verifica presso l'ufficio tecnico del comune di Chiari ai lotti 2 e 3 si precisa quanto segue:

- relativamente al mappale identificato al foglio 38, p.lla 705 allo stato dei luoghi risulta essere un reliquato stradale a margine dell'autostrada BREBEMI; il Comune in assenza di documentazione riguardante la conclusione degli espropri rimandava quindi la ricerca all'ente gestore;
- relativamente al mappale identificato al foglio 34, p.lla 157 si rileva che allo stato dei luoghi risulta interessato dalla Strada Provinciale Variante SS11; anche in questo caso il Comune rimandava all'ufficio Espropri Provinciale;

Comunicato con la cancelleria con seconda istanza di proroga, poiché a parere dello scrivente tali immobili sono privi di valore commerciale e comunque non vendibili sul libero mercato, con comunicazione del 14/06/2023 il GOT, decideva per lo stralcio di questi immobili dalla valutazione. Vengono comunque descritti nella presente relazione in maniera sintetica e non considerati per la stima del valore di mercato.



2. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

A seguire si riportano le fasi e gli accertamenti peritali, effettuati dallo scrivente valutatore, indispensabili per la formulazione del giudizio di valore, in particolare:

- 1) In data 31/01/2023, con comunicazione mezzo PEC, l'ill.mo Sig. giudice dell'esecuzione nominava l'arch. Ivan Armanelli, in qualità di esperto relativamente agli immobili oggetto di esecuzione;
- 2) In data 16/02/2023 l'ill.mo Sig. giudice dell'esecuzione conferiva l'incarico di stima all'arch. Ivan Armanelli che contestualmente prendeva visione della documentazione depositata presso il portale telematico;
- 3) In data 02/03/2023, il perito effettuava il sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione accompagnato dal custode designato dott. Giovanni Peli;
- 4) In data 10/04/2023 veniva richiesta prima proroga per poter consentire l'accesso agli atti amministrativi;
- 5) In data 28/04/2023, il provvedeva all'accesso agli atti amministrativi presso il comune di Chiari;
- 6) In data 10/04/2023 veniva richiesta seconda proroga con quesito relativo ai lotti 2 e 3;
- 7) In data 15/07/2023, il valutatore provvedeva a concludere la della relazione di stima in base alle indagini precedentemente svolte e ultimava il rapporto di valutazione;
- 8) In data 15/07/2023, il perito inviava mezzo telematico la perizia al Portale del Tribunale e contestualmente ne trasmetteva copia all'esecutato mezzo PEC.

I dati tecnici utilizzati nel presente rapporto di valutazione sono strati desunti dalla seguente documentazione:

- documentazione di cui all'art. 567 secondo comma del codice, acquisiti dalla cancelleria dell'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia;
- visure catastali e ispezioni ipotecarie sui beni oggetto di esecuzione;
- verifica documenti tecnici presso l'ufficio tecnico dei Comune di Chiari (BS);



3. Individuazione e descrizione del contesto e del complesso edilizio

I beni oggetto della presente procedura esecutiva sono inseriti in un edificio a corte sito in Comune di Chiari (BS), via Via Cardinal Rangoni 9 .

Il Complesso a cui appartengono i cespiti oggetto di stima è al Catasto Fabbricati del Comune di Chiari (cod. C618) sez urbana NCT:

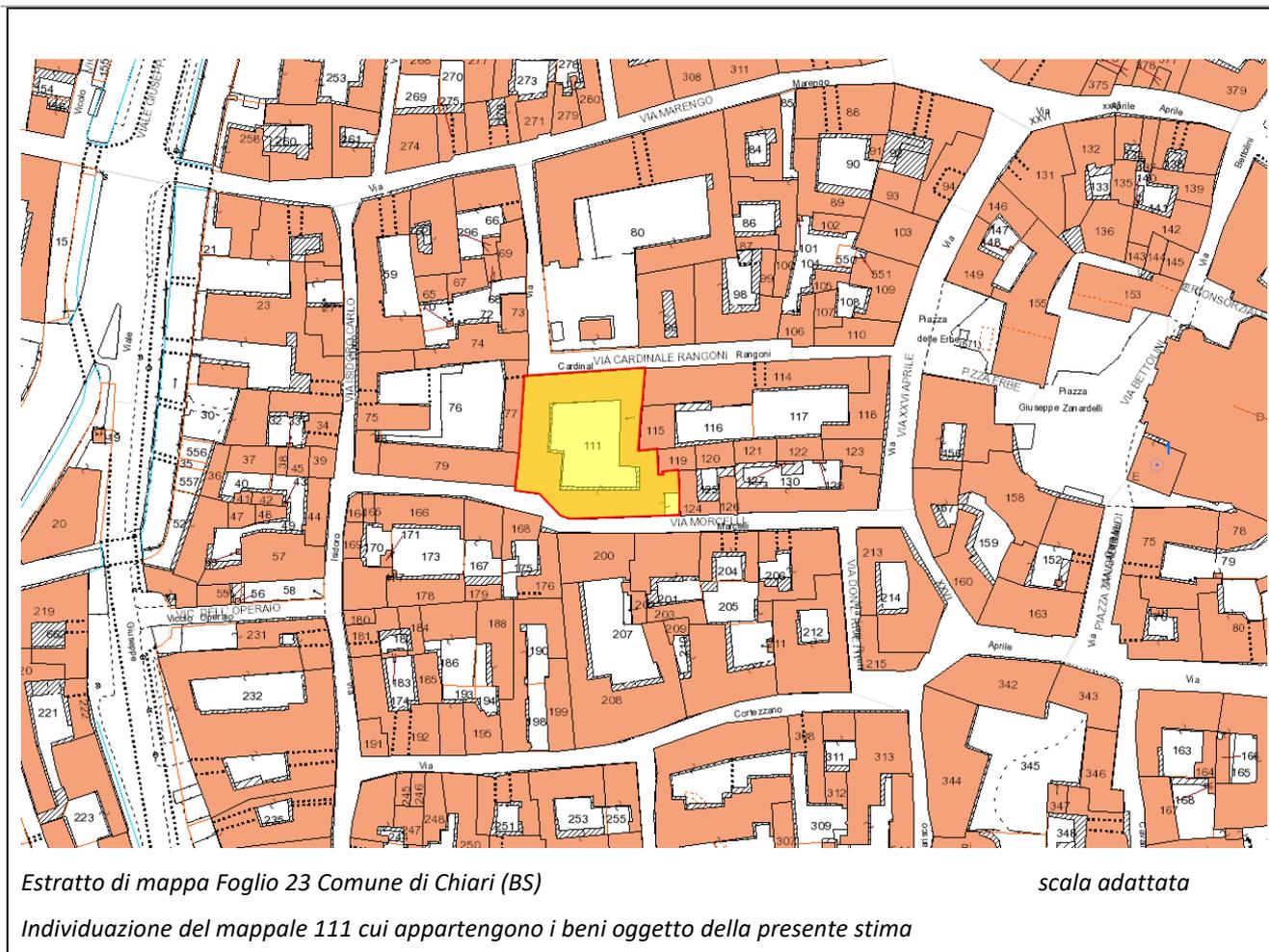
- Foglio 23, mappale 111



Vista Ortofoto – via Cardinal Rangoni – Comune di Chiari (BS):

con evidenziazione del complesso ove sono collocati i beni oggetto della presente stima





DESCRIZIONE DEL CONTESTO E DEL COMPLESSO EDILIZIO

L'area fa parte del nucleo storico della città di Chiari.

Si tratta di una zona a carattere misto al limite con la zona artigianale/produttiva del paese.

L'area fa parte del nucleo storico della città di Chiari.

Si tratta di un fabbricato storico a corte di tre piani fuori terra (ex Orfanotrofio femminile) riconvertito attraverso ristrutturazione in casa protetta per persone con disabilità mentale.



4. Lotto 1 di 3 - Fabbricato ad uso ricovero

INQUADRAMENTO GENERALE

Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune Chiari
- Via Cardinal Rangoni
- Civico n. 9

Zona

- Urbana Centrale

Mappa geografica



- Destinazione urbanistica dell'immobile SERVIZI
- Tipologia immobiliare PORZIONE FABBRICATO
- Tipologia edilizia dei fabbricati COMPLESSO A CORTE
- Tipologia edilizia unità immobiliari UNITA'ADIBITA A SERVIZI



INDENTIFICAZIONE CATASTALE

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune censuario | Chiari (BS) Codice C618 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto | Fabbricati |
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativi | Sez NCT Fg. 23, mapp. 111 sub. 1, 3, 4, 5, 6 |
| Identificare i confini catastali rispetto alla mappa | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nord | via C. Rangoni |
| <input checked="" type="checkbox"/> Sud | via Morcelli |
| <input checked="" type="checkbox"/> Est | altra proprietà (mapp. 115) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ovest | altra proprietà (mapp. 77) |

A seguire si riportano le caratteristiche generali dell'unità abitativa

- | | |
|--|------------------------------|
| - Strutture in elevazione | : muratura portante |
| - Solai | : legno |
| - Copertura | : legno a falde |
| - Murature perimetrali | : sassi e mattoni |
| - Infissi esterni | : serramenti in legno |
| - Infissi interni | : porte interne legno |
| - Finiture facciate | : intonacata |
| - Finiture pareti | : intonaco civile |
| - Pavimenti | : cotto |
| - Rivestimenti | : bagni e cottura ceramiche |
| - Impianto di riscaldamento | : sistema a pavimento |
| - Impianto sanitario | : incorporato con la caldaia |
| - Impianto gas | : presente |
| - Impianto elettrico | : presente |
| - Impianto di raffrescamento | : presente, |
| - Impianto climatizzazione | : presente, |
| - Impianto allarme | : presente |
| - Fonti rinnovabili | : assente |
| - Finiture interne | : ottime |
|
 | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Dimensione | : grande |
| <input checked="" type="checkbox"/> Caratteri domanda e offerta | : Privato / Ente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Forma di mercato | : Oligopolio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Filtering | : positivo |
| <input checked="" type="checkbox"/> Fase del mercato immobiliare | : Ripresa |

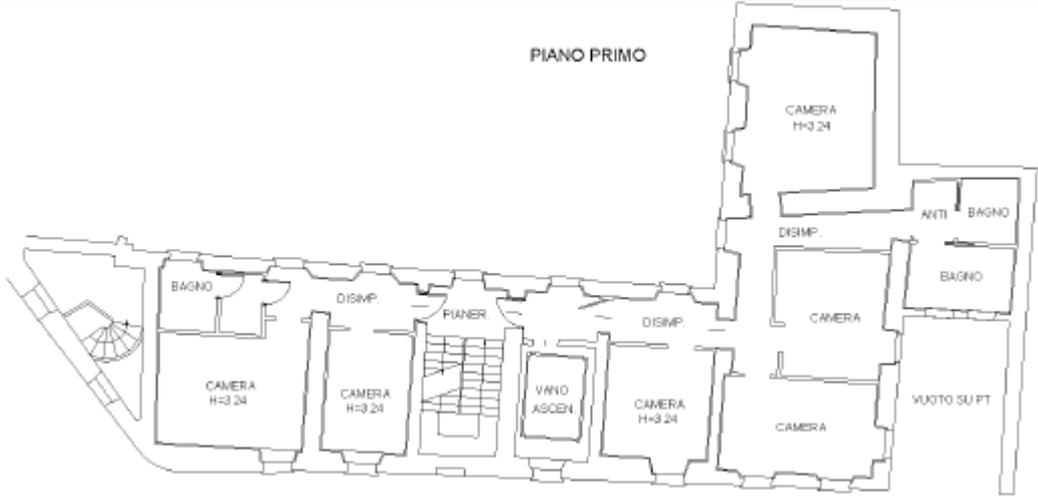


DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

In data 02/03/2023 è stato effettuato il primo sopralluogo che ha permesso di prendere visione della consistenza, qualità e stato di manutenzione dei cespiti e degli spazi comuni. Con riferimento alle indagini catastali e urbanistiche allegate è possibile effettuare la seguente descrizione:

<u>Sez NCT Fg. 23, mapp. 111 sub. 1 (Ricovero)</u>	
<p><i>Descrizione distributiva</i></p>	<p>L'immobile si trova in lato sud rispetto al complesso</p> <p>Si tratta di porzione di fabbricato a corte su tre piani fuori terra con accesso dall'interno attraverso il cortile comune e dall'esterno dall'ingresso su via Morcelli.</p> <p>La distribuzione ai piani avviene attraverso due scale e da un ascensore.</p> <p>Al piano terra sono ubicati gli uffici, i servizi e gli spazi comuni costituiti da un soggiorno e dalla sala da pranzo; in angolo sud est è presente un cortile interno.</p> <p>Al piano primo, distribuite da corridoi, vi sono sei camere da letto e due blocchi servizi di due bagni ciascuno.</p> <p>Al piano secondo, vi sono altre quattro camere, due blocchi servizi di due bagni ciascuno e un locale lavanderia.</p>



	
<p>Finiture e dotazioni</p>	<p><u>Internamente:</u></p> <p>i locali presentano finiture simili in tutti i locali: pavimenti sono in gres porcellanato con finitura effetto cotto; le pareti sono intonacate e i solai sono in legno con orditura a vista.</p> <p>i bagni al piano terra hanno pavimento in piastrelle e rivestimento ceramico fino all'altezza di m. 1.80 circa ed è dotato di vaso, bidet, un bagno è predisposto per l'utilizzo ai disabili; ai piani superiori hanno le medesime caratteristiche e sono predisposti per l'utilizzo alle persone disabili, inoltre alcuni sono dotati di vasca da bagno.</p> <p>L'impianto di riscaldamento è centralizzato con terminali a pannelli radianti a pavimento alimentati da pompe di calore che gestiscono anche l'acqua calda sanitaria. Alcuni ambienti comuni e distributivi hanno impianto di climatizzazione ad aria con installazione di ventilconvettori.</p> <p>L'immobile è inoltre dotato di impianto elettrico, e dotato di impianto tv e citofono; è presente impianto di rilevazione dei fumi.</p> <p>Gli infissi sono in legno con vetrocamera con apertura a battente, e sono dotati di ante oscuranti esterne in legno tipo persiana; le finestre prospicienti su via Morcelli sono dotate di inferriate di sicurezza.</p> <p>Per una maggiore contestualizzazione di quanto descritto si veda la documentazione fotografica allegata.</p>
<p>Grado di manutenzione</p>	<p>L'immobile risulta in ottimo stato di manutenzione.</p>
<p>APE</p>	<p>Classe energetica B</p>

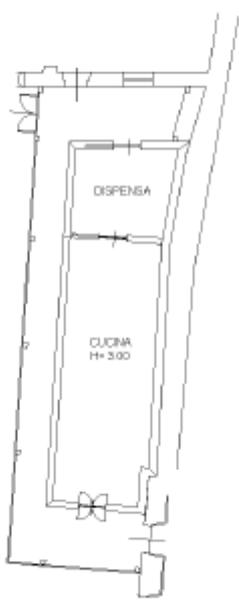


<u>Sez. NCT Fg. 23, mapp. 111 sub. 4 (Ricovero)</u>	
Descrizione distributiva	<p>L'immobile si trova in lato nord rispetto al complesso</p> <p>Si tratta di porzione di fabbricato a corte su tre piani fuori terra con accesso dall'interno attraverso il cortile comune e dall'esterno dall'ingresso attraverso un androne con accesso carrabile su via C. Rangoni.</p> <p>La distribuzione ai piani avviene attraverso due scale poste agli estremi est e ovest (è possibile inoltre usufruire dell'ascensore all'interno del sub6 in lato ovest).</p> <p>Al piano terra oltre all'androne d'accesso carraio e al vano scala con blocco servizi, è presente una grande sala polifunzionale con ampie vetrate prospicienti sulla corte interna e uno spazio ufficio.</p> <p>Al piano primo, vi sono gli alloggi protetti costituiti da un primo ambiente soggiorno comune e, distribuite da un corridoio, vi sono sei camere da letto e due bagni.</p> <p>Il piano secondo è occupato dal sottotetto: si tratta di un ambiente al rustico privo dei requisiti di abitabilità.</p> <p>Si segnala che al piano sottotetto è posizionato il vano tecnico principale.</p>



<p><i>Finiture e dotazioni</i></p>	<p><u>Internamente:</u></p> <p>i locali presentano finiture simili in tutti i locali: pavimenti sono in gres porcellanato con finitura effetto cotto; le pareti sono intonacate e i solai sono in legno con orditura a vista. il locale ufficio in lato est ha copertura a volta ad ombrello intonacata.</p> <p>i bagni al piano terra hanno pavimento in piastrelle e rivestimento ceramico fino all'altezza di m. 1.80 circa ed è dotato di vaso, bidet, un bagno è predisposto per l'utilizzo ai disabili; al piano primo hanno le medesime caratteristiche e sono predisposti per l'utilizzo alle persone disabili, inoltre alcuni sono dotati di doccia.</p> <p>L'impianto di riscaldamento è centralizzato con terminali a pannelli radianti a pavimento alimentati da pompe di calore che gestiscono anche l'acqua calda sanitaria per la zona abitativa. Gli ambienti comuni invece hanno impianto di climatizzazione ad aria con installazione di ventilconvettori.</p> <p>L'immobile è inoltre dotato di impianto elettrico, e dotato di impianto tv e citofono; è presente un impianto di rilevazione dei fumi.</p> <p>Gli infissi sono in legno con vetrocamera con apertura a battente, e sono dotati di ante oscuranti esterne in legno tipo persiana; le finestre prospicienti su via C. Rangoni sono dotate di inferriate di sicurezza; gli infissi della sala polifunzionale sono costituiti da vetrate con telaio in ferro a chiusura delle arcate facenti parte del vecchio porticato prospiciente la corte comune.</p> <p>Il piano sottotetto è al rustico con copertura a falde in legno con orditura a vista e con struttura costituita da capriate in legno.</p> <p>Le scale di collegamento verticale hanno rivestimento in pietra e parapetti in ferro con disegno semplice; parte della muratura di confine con gli immobili adiacenti in lato est hanno paramento murario in sassi a vista.</p> <p>Per una maggiore contestualizzazione di quanto descritto si veda la documentazione fotografica allegata.</p>
<p><i>Grado di manutenzione</i></p>	<p>L'immobile risulta in ottimo stato di manutenzione.</p>
<p><i>APE</i></p>	<p>Classe energetica B</p>



<u>Sez NCT Fg. 23, mapp. 111 sub. 5 (cucina)</u>	
Descrizione distributiva	<p>L'immobile si trova al piano terra in lato est rispetto al complesso</p> <p>Si tratta di porzione di fabbricato di un piano fuori terra all'interno del cortile comune.</p> <p>Di forma rettangolare è costituito da una cucina con dispensa annessa e distribuiti da un corridoio che fa da collegamento tra la struttura posta a sud (sub. 1) e la sala polifunzionale in lato nord (sub.4).</p>
	<p>PIANO TERRA</p> 
Finiture e dotazioni	<p><u>Internamente:</u></p> <p>La struttura è in cemento armato con solaio di copertura piano in cemento con finitura a vista. Le pareti divisorie sono intonacate e all'interno della cucina ha rivestimento in piastrelle a tutt'altezza.</p> <p>Il corridoio di distribuzione e collegamento ha tamponamento con vetrate a tutt'altezza e struttura in metallo.</p> <p>L'impianto di riscaldamento è centralizzato con climatizzazione ad aria e distribuzione tramite ventilconvettori.</p> <p>L'immobile è inoltre dotato di impianto elettrico inoltre è presente una cucina professionale a servizio della struttura.</p> <p>Per una maggiore contestualizzazione di quanto descritto si veda la documentazione fotografica allegata.</p>
Grado di manutenzione	L'immobile risulta in ottimo stato di manutenzione.
APE	Classe energetica B



<u>Sez. NCT Fg. 23, mapp. 111 sub. 6 (Ricovero – edificio in corso di costruzione)</u>	
Descrizione distributiva	<p>L'immobile si trova in lato est rispetto al complesso</p> <p>Si tratta di porzione di fabbricato a corte su due piani fuori terra con accesso dall'interno attraverso il cortile comune. La distribuzione ai piani avviene attraverso dal vano ascensore in lato nord e dalla scala facente parte del sub 4. Al piano terra oltre all'androne vano ascensore, è presente la cappella costituita da un unico ambiente principale ed annessa sacrestia posta dietro la zona altare. L'ingresso alla cappella avviene dal portico in angolo sud est rispetto al cortile interno. Al piano primo, l'immobile è occupato dalla zona ricettiva con ambienti distribuiti da un corridoio interno. Sono presenti due tre ambienti principali e due bagni. In lato su est è possibile accedere alla terrazza.</p>
Finiture e dotazioni	<p><u>Internamente:</u></p> <p>al piano terra è presente la cappella storica con pavimento tipo cotto e paramenti murari e soffitti decorati ed affrescati;</p> <p>Il piano superiore è attualmente al rustico e non completato. Sono state realizzate le tramezzature interne e predisposti gli impianti; l'intonaco è al rustico.</p>
Grado di manutenzione	<p>L'immobile necessita di completamento delle opere di finitura interne (pavimentazione, rivestimenti, sanitari, serramenti interni, tinteggiatura) e del completamento della parte impiantistica (idrosanitario, climatizzazione e impianto elettrico).</p>
APE	<p>Non rilevato</p>



CONSISTENZA

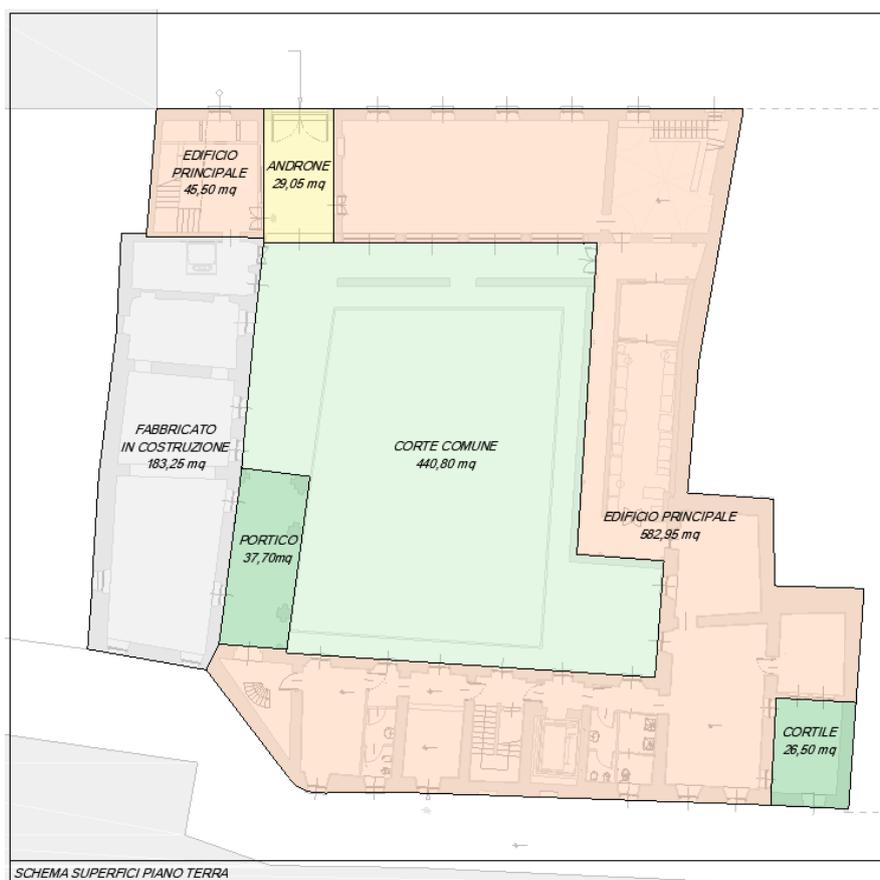
- Rilievo
 - Diretto in loco
 - Interno
 - Solo esterno

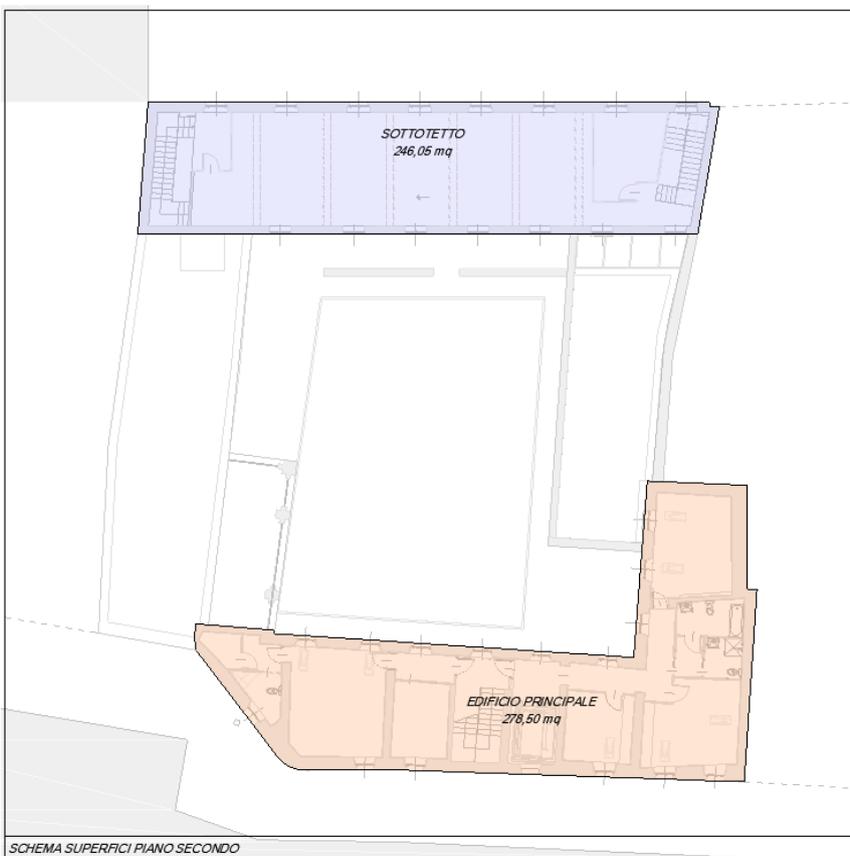
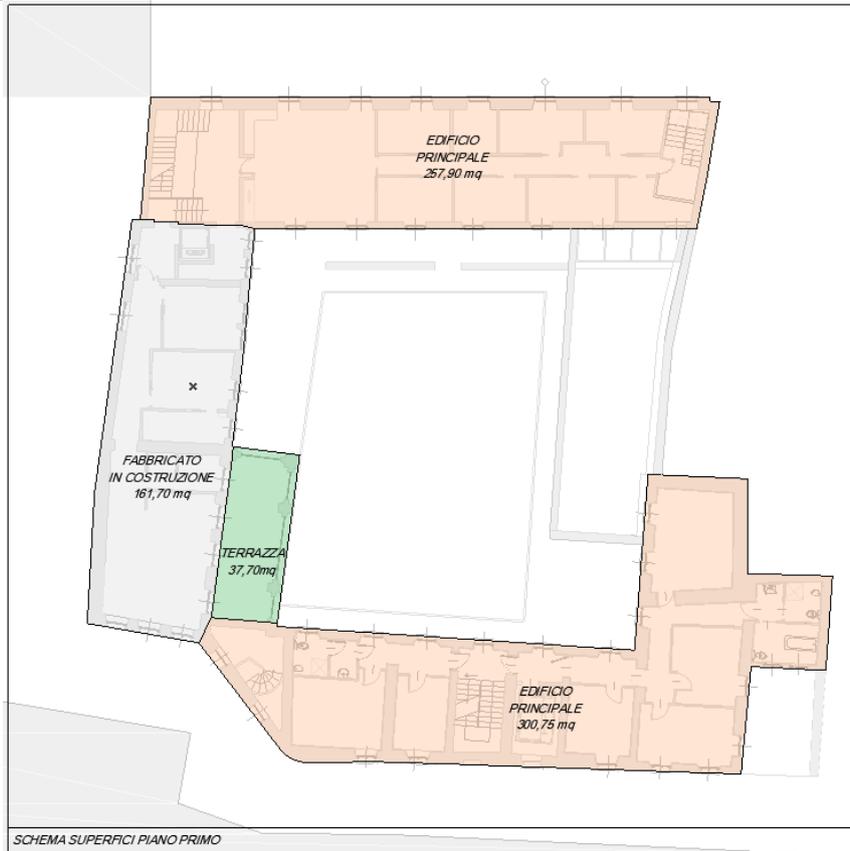
- Desunto graficamente da
 - Planimetria catastale
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)

- Data del sopralluogo **02/03/2023**

- Criterio di misurazione
 - SEL - Superficie Esterna Lorda
 - SIL - Superficie Interna Lorda
 - SIN - Superficie Interna Netta

CALCOLO SUPERFICI DI PROPRIETÀ





LOTTO 1 DI 3 - fg. 23 - mapp. 111 - sub. 1,3,4,5,6

superficie comm. principale	(mq.)	indice mercantile (%)	sup. raggugiata (mq.)
RICOVERO	1.465,60	100%	1.465,60

Sup. comm. Ed. in costruzione	(mq.)	indice mercantile (%)	sup. raggugiata (mq.)
CAPPELLA/RICOVERO	344,95	60%	206,97

superfici secondarie	(mq.)	indice mercantile (%)	sup. raggugiata (mq.)
Solaio di proprietà (soffitta)	246,05	30%	73,81
Terrazza/portico/androne	130,95	30%	39,28
Corte interna comune	440,80	6%	26,45

Totale Superficie Raggugiata		mq.	1.812,11
-------------------------------------	--	-----	----------



5. Lotto 2 di 3 - reliquato stradale

INQUADRAMENTO GENERALE

Localizzazione

- | | | |
|-------------------------------------|-----------|---------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Provincia | Brescia |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Comune | Chiari |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Civico n. | sn |

Zona

- | | | |
|-------------------------------------|--------|------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Urbana | periferica |
|-------------------------------------|--------|------------|

Mappa geografica



INDENTIFICAZIONE CATASTALE

- | | | |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Comune censuario | Chiari (BS) Codice C618 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Tipologia Catasto | Terreni |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Identificativi | Fg. 38, mapp. 705 |

Trattasi di reliquato stradale oggetto di pratica di esproprio per la realizzazione dell'autostrada A35 e del relativo sottopasso. Poiché l'immobile allo stato dei luoghi risulta privo di commerciabilità, **a seguito della comunicazione del 14/06/2023 il GOT, decideva per lo stralcio di questo immobile dalla presente valutazione.**



6. Lotto 3 di 3 - reliquato stradale

INQUADRAMENTO GENERALE

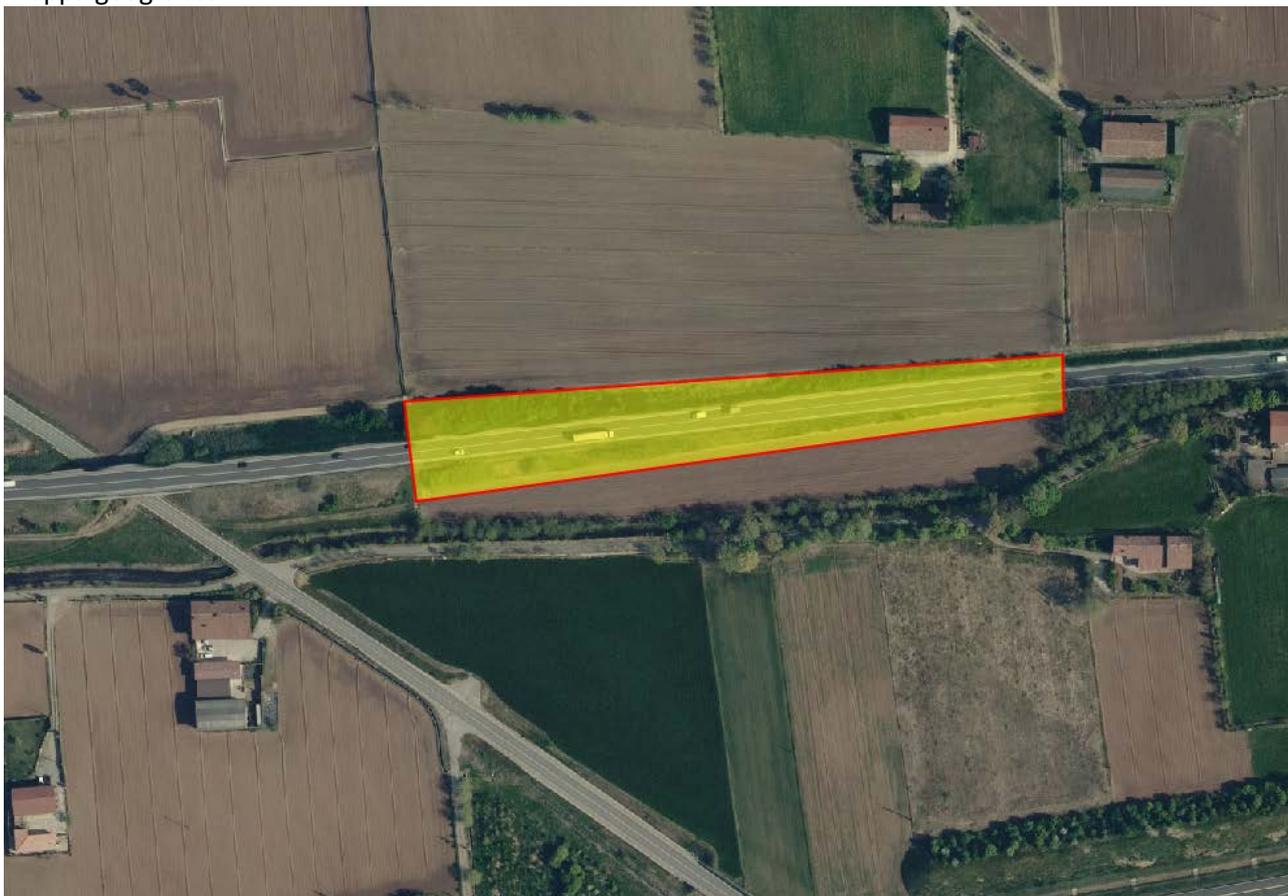
Localizzazione

- | | | |
|-------------------------------------|-----------|---------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Provincia | Brescia |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Comune | Chiari |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Civico n. | sn |

Zona

- | | | |
|-------------------------------------|--------|------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Urbana | periferica |
|-------------------------------------|--------|------------|

Mappa geografica



INDENTIFICAZIONE CATASTALE

- | | | |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Comune censuario | Chiari (BS) Codice C618 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Tipologia Catasto | Terreni |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Identificativi | Fg. 34, mapp. 157 |

Trattasi di reliquato stradale che allo stato dei luoghi risulta interessato dalla Strada Provinciale Variante SS11.

Poiché l'immobile allo stato dei luoghi risulta privo di commerciabilità, **a seguito della comunicazione del 14/06/2023 il GOT, decideva per lo stralcio di questo immobile dalla presente valutazione.**



7. Audit documentale e Due Diligence

5.1 SITUAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Chiari (BS) è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) con ultima variante generale approvata con deliberazione del consiglio comunale n.28 del 26/04/2023 e pubblicata sul BURL in data 21/06/2023

I beni descritti sono urbanisticamente identificati: Centro storico - Nucleo di antica formazione

5.2 LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Anno di costruzione - ante 1942

Titoli autorizzativi esaminati

- PDC 82/2013 prot. 020253/28315 del 30/10/2013 (pratica originaria di ristrutturazione);
- PDC 13/2014 prot. 003487/6270 del 11/03/2014 (pratica in variante).

Per i subalterni 1, 4 e 5 sono state rilasciate le seguenti prese d'atto relative a richieste di agibilità parziali:

- Prot. 008561/9317 del 09/04/2014;
- Prot. 014900/17487 del 03/07/2014;
- Prot. 014901/17489 del 03/07/2014;

Dal punto di vista dell'inquadramento urbanistico, si evidenzia come l'immobile oggetto della presente valutazione risulta nel vigente PGT, tra i servizi esistenti e di progetto tra le IC attrezzature di interesse comune/servizi di interesse generale come SA attrezzature sanitarie.

In particolare, l'immobile viene individuato come immobile per attività assistenziali per soggetti in difficoltà, dotato di impianti di sicurezza, per superamento di barriere architettoniche ed impianto antincendio.

Data di verifica 28/04/2023

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

5.3 DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto arch. Ivan Armanelli, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n°2421, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in base alla documentazione visionata presso gli Uffici Pubblici ed in base allo stato di fatto e conservativo dei luoghi, con la presente attesta:

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica ai titoli abilitativi edilizi citati.



Per la porzione ancora in corso di costruzione (sub.6), essendo la pratica edilizia scaduta nei termini necessita di presentazione di nuova pratica per il completamento delle opere rimanenti e per la richiesta della relativa Scia di agibilità. Si stima una spesa di € 15.000,00 comprensiva delle spese tecniche e accessorie (predisposizione pratica, direzione lavori, oneri, coordinamento per la sicurezza, accatastamento, attestato di prestazione energetica, richiesta agibilità).

5.4 RISPONDEZZA CATASTALE

Gli immobili staggiti oggetto della presente relazione peritale sono attualmente identificati in mappa del Comune di Chiari (BS) (codice C618), e più precisamente:

- Sez. NCT, foglio 23, p.lla 111, sub. 1, cat. D/4, località via Morcelli nn. 12/14-via Rangoni n. 9, piano T-1-2, rendita catastale euro 7.740,00;
- Sez. NCT, foglio 23, p.lla 111, sub. 4, cat. D/4, località Via Rangoni n. 9, Piano T-1-2, rendita catastale euro 5.250,00;
- Sez. NCT, foglio 23, p.lla 111, sub. 5, cat. D/4, località via Rangoni, n. 9, piano T, rendita catastale euro 1.090,00;
- Sez. NCT, foglio 23, p.lla 111, sub. 6, cat. F/3, località via Rangoni, n. 9, Piano T-1.

Elenco documentazione visionata Da siti weg Sister

Elenco documentazione visionata Visure storiche catasto Fabbricati
 Schede Catastali
 Estratto di mappa

Data di verifica 02/03/2023

5.5 DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto arch. Ivan Armanelli, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n°2421, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate e del Territorio Ufficio provinciale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente dichiara:

la REGOLARITÀ catastale dei sub 1,3, 5,6 e la conformità degli stessi agli elaborati catastali depositati.

la non REGOLARITÀ catastale limitatamente al sub.4, per il seguente motivo:

non sono rappresentate le partizioni interne al piano sottotetto in corrispondenza del vano scala e della centrale termica.

Per la regolarizzazione della planimetria si stima una spesa di € 600,00 + € 50,00 per diritti di segreteria.

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.



8. Verifica della titolarità

Gli immobili oggetto di valutazione risultano di proprietà dell'esecutato in forza dei seguenti atti:

- Anteriormente al ventennio l'unità immobiliare censita al mappale 111 del foglio 23 del Catasto Fabbricati di CHIARI ed i mappali 61 di Ha 5.02.00 del foglio 34 e 48 di Ha 2.83.20 del foglio 38 del Catasto Terreni era di proprietà della Omissis, con sede in Chiari (BS), codice fiscale Omissis, ad essa pervenuti in forza della delibera di fusione della Regione Lombardia del 13.10.1995 Rep. n. omissis, trascritta a Brescia il giorno 25.02.1999 ai n.ri omissis,

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà | <input checked="" type="checkbox"/> Intera in regime di separazione dei beni |
| <input checked="" type="checkbox"/> Usufrutto | <input checked="" type="checkbox"/> NO |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nuda proprietà | <input checked="" type="checkbox"/> NO |

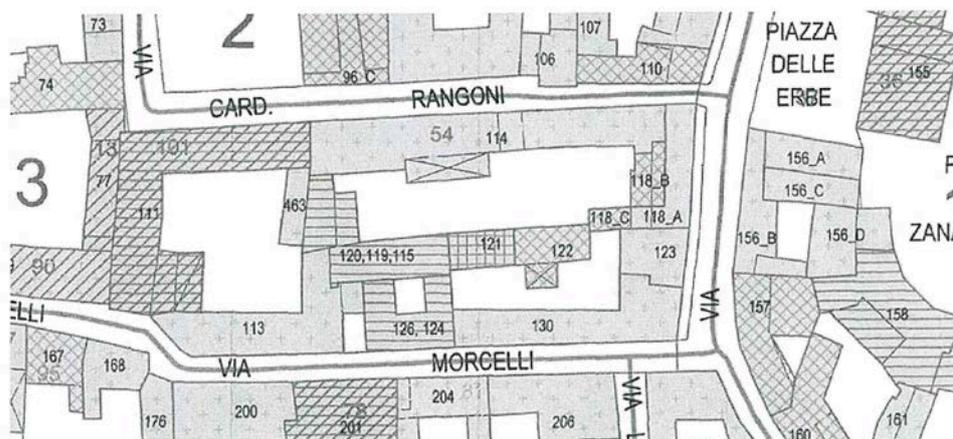
9. Stato di occupazione dei beni

Gli immobili in occasione del sopralluogo in data 02/03/2023 risultavano occupati dalla "Omissis", con sede in omissis via omissis, codice fiscale omissis e partita Iva omissis. In quella occasione si apprendeva che tale associazione che gestisce la struttura come casa protetta per disabili mentali in forza del contratto d'affitto di ramo d'azienda Repertorio N. omissis, Raccolta N. omissis stipulato in data 16.02.2016. tale contratto era di durata triennale e pertanto alla data attuale risulta scaduto. Si riporta che il contratto non è stato più rinnovato a causa dello scioglimento del CDA della fondazione proprietaria a seguito del fallimento.

10. Formalità, vincoli a carico dell'acquirente

L'immobile è soggetto a vincolo paesaggistico al D.Lgs 42 del 2004

Estratto della tavola 2.3 (Restituzione sintetica del valore architettonico) del piano particolareggiato del recupero del centro storico .



LEGENDA

	Perimetro centro storico
	Perimetrazione isolati e numero di identificazione
	Perimetrazione unità edilizie e numero di identificazione
	Edifici soggetti a vincolo D.Lgs 42 del 2004 aventi caratteristiche di interesse storico-artistico od architettonico
	Edifici soggetti a vincolo per i quali non sussistono caratteristiche di interesse storico-artistico
	Edifici non vincolati ma aventi caratteristiche di rilevanza storico-architettonica ed artistica
	Edifici non soggetti a vincolo
Valore architettonico	
	Nulla
	Modesto
	Buono
	Rilevante

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

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

Dalle informazioni assunte si sono riscontrate le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE del 04/06/2019 - Registro Particolare 15653 Registro Generale 24945
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE BRESCIA Repertorio 16964/2018 del 19/02/2019
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

TRASCRIZIONE del 11/08/2022 - Registro Particolare 26196 Registro Generale 39282
 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 6745/2022 del 18/07/2022
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Si allegano visure ipotecarie alla data del 15/07/2023

12. Altre Assunzioni e Condizioni Limitative

Non si segnalano altre assunzioni limitative oltre quelle già indicate nei paragrafi precedenti.

13. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

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

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



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

Basi del valore

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

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

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

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

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

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

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

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

Considerata la localizzazione dell'immobile, del suo stato ottimo stato conservativo, ed altresì della destinazione in essere e tutt'oggi prevista dall'attuale P.G.T, stante la non reperibilità di immobili simili eventi uguale destinazione e situazione, l'estensione nell'immobile, e la opportunità di considerarlo un immobile unitario, si è ritenuto corretto analizzare i valori unitari minimi tra quelli indicati dall' OMI dell' ADE, applicando gli ultimi disponibili e relativi al secondo semestre 2022 per gli uffici, Codice zona B1, microzona 1, quelli indicati per abitazioni relative al secondo semestre 2022, i prezzi medi degli immobili residenziali riferiti a febbraio 2022 pubblicati dalle agenzie immobiliari locali, i valori di vendita relativi ad uffici raccolti dal borsino immobiliare relativi al secondo semestre 2022, ed a quelli raccolti dal portale di annunci immobiliari relativamente ad uffici, applicando un valore medio arrotondato pari a € 1.530,00.

Per quanto riguarda la porzione ancora in corso di costruzione si è optato per individuare un opportuno indice mercantile (60%) tenuto conto delle opere ancora da realizzare.



CALCOLO ANALITICO DEL PIU' PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO**LOTTO 1 DI 3 - fg. 23 - mapp. 111 - sub. 1,3,4,5,6**

superficie comm. principale	(mq.)	indice mercantile (%)	sup. raggugiata (mq.)
RICOVERO	1.465,60	100%	1.465,60

Sup. comm. Ed. in costruzione	(mq.)	indice mercantile (%)	sup. raggugiata (mq.)
CAPPELLA/RICOVERO	344,95	60%	206,97

superfici secondarie	(mq.)	indice mercantile (%)	sup. raggugiata (mq.)
Solaio di proprietà (soffitta)	246,05	30%	73,81
Terrazza/portico/androne	130,95	30%	39,28
Corte interna comune	440,80	6%	26,45

Totale Superficie Raggugiata	mq.	1.812,11
Valore di mercato unitario	€/mq	1.530,00
Valore di mercato immobile	€	2.772.528,30

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Preso atto che il valore sopra ricavato rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento, considerato che, nel quesito formulato dal Sig. Giudice, il valutatore deve tenere conto "del suo effettivo valore di mercato e di realizzo", si ritiene che il valore di mercato sopra ottenuto, debba essere ulteriormente deprezzato al fine di ottenere il suo più probabile "valore di vendita forzata".

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

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi:

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili venduti all'asta;
- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- normale - lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di aggiudicazione del bene;
- normale - lungo periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;



- normale – lungo periodo che intercorre fra la data del Decreto di Trasferimento e la disponibilità dell'immobile;
- assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- diversa modalità fiscale per l'acquisto degli immobili in libero mercato ed all'asta;
- articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure esecutive in fase d'asta;
- possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- necessità che l'asta si svolga con il minor numero di incanti, con il maggior numero di rilanci ed il maggior numero di partecipanti, il tutto finalizzato ad evitare il fenomeno della turbativa d'asta.

Considerando le motivazioni sopraesposte, per quanto riguarda i fabbricati si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato ridotto del 6%

VALORE LOTTO 1 arrotondato	€	2.772.528,30
REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA	€	- 15.000,00
REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	€	- 650
VALORE DI MERCATO IMMOBILE	€	2.756.878,30
VALORE IN VENDITA FORZATA LOTTO 1	-6%	€ 2.591465,60
VALORE IN VENDITA FORZATA LOTTO 1 arrotondato	€	2.590.000,00



14. Riepilogo dei valori di stima
--

LOTTO 1 di 3

Descrizione sintetica	Porzione di fabbricato ad uso ricovero
Ubicazione	Comune di Chiari (BS), via Via Cardinal Rangoni 9
Identificativi catastali	<ul style="list-style-type: none"> - Sez. NCT, foglio 23, p.lla 111, sub. 1, cat. D/4, località via Morcelli nn. 12/14-via Rangoni n. 9, piano T-1-2, rendita catastale euro 7.740,00; - Sez. NCT, foglio 23, p.lla 111, sub. 4, cat. D/4, località Via Rangoni n. 9, Piano T-1-2, rendita catastale Euro 5.250,00; - Sez. NCT, foglio 23, p.lla 111, sub. 5, cat. D/4, località via Rangoni, n. 9, piano T, rendita catastale euro 1.090,00; - Sez. NCT, foglio 23, p.lla 111, sub. 6, cat. F/3, località via Rangoni, n. 9, Piano T-1
Identif.Concessione Edilizia	Edificio ante 1942 – ristrutturazione anno 2013
Quota di proprietà	Proprietà per 1/1 OMISSIS
Diritto di proprietà	esclusivo
Divisibilità dell'immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato per la quota di 1/1	€. 2.756.878,30
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) per la quota di 1/1	<u>€. 2.590.000,00</u>
	dicansi euro duemilionicinquecentonovantamila/00



15. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto arch. Ivan Armanelli,
iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Brescia al n°2421

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: 15/07/2023

16. Bibliografia

1. *Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.*
2. *La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima*
3. *Corso Geo.Val Geometri Valutatori*

17. Allegati

- I. Rilievo fotografico
- II. Estratto di mappa
- III. Schede catastali
- IV. Visure storiche catastali
- V. Documentazione Urbanistica
- VI. Elaborati grafici
- VII. Ispezioni telematiche

