

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

COPIA OMISSIS CONFORME ALL'ORIGINALE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 415/2020

Riunita alla procedura n. ____/____

Anagrafica

CREDITORE PROCEDENTE:

[Redacted information]

Sig. _____

In qualità di

Residente in

Via

C.f.

Rappresentato dall'Avvocato

[Redacted information]

ESECUTATI:

[Redacted information]

[Redacted information]

Rappresentato dall'Avvocato

Con Studio in Via
Comune di
Tel + 39
E mail

Intervenuti alla data di stima

Con sede in
Via
P.Iva
C.f.

Con sede in
Via
P.Iva
C.f.

Esperto incaricato

Geometra Laura JANNON
Via Antonio Vivaldi n.44
Tel 030 3761297
Fax come sopra
Mail
Pec laura.jannon@geopec.it

Iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia nr. 4487



Date e fasi principali della ctu

In seguito al decreto di nomina del 20.10.2020 da parte del Tribunale di Brescia in qualità di Perito estimatore nell'Esecuzione Immobiliare N. 415/2020 R.G., la sottoscritta geometra Laura Jannon, in data 28.10.2020 ha prestato giuramento in qualità di Ctu per rispondere al seguente quesito

- A) *Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 cpc;*
- B) *Identificazione e descrizione attuale e pregressa dei beni;*
- C) *Stato di possesso;*
- D) *Esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale;*
- E) *Regolarità edilizia ed urbanistica;*
- F) *Formazione dei lotti;*
- G) *Valore dei beni e dei costi;*

Il giorno 24 novembre 2020, alla presenza del Custode incaricato, si è proceduto ad eseguire il sopralluogo presso il terreno ubicato in Comune di Travagliato. Gli immobili siti in Comune di Chiari è stata rimandata ai giorni 19 gennaio e successivo 2 marzo 2021 sempre alla presenza del Custode nominato. Nel corso dei sopralluoghi sono state individuate le caratteristiche e la consistenza degli immobili staggiti per darne qui descrizione e giusta valutazione. La sottoscritta Ctu ha proceduto alla ripresa di alcuni scatti fotografici, rappresentativi dell'aspetto dei beni.

In un secondo tempo sono state esperite le indagini presso i competenti uffici in particolare: Archivio notarile di Brescia; Agenzia delle Entrate – ufficio del territorio; Comune di Chiari e Travagliato; Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità immobiliare; Successivamente veniva richiesta alla Ctu un'ulteriore indagine finalizzata all'individuazione dei canoni di locazione riferibili ai subb.715 e 716 ciascuno locato con contratto di sublocazione ad uso commerciale, uno stipulato nell'anno 2012 e l'altro nell'anno 2016.

Riepilogo sintetico dei lotti e delle valutazioni

Riepilogo LOTTO 1

Esecutato:

Ubicazione: Comune di Chiari - via Brescia n.61, Condominio Iride

Identificativi catastali: Foglio 17 particella 146 sub.715 cat A/10 consistenza 9 vani sup. catastale mq. 138, rendita euro 1.557,12

Descrizione sintetica: il sub.715 identifica un ufficio di superficie complessiva di circa mq.140 che risulta composto da una zona ingresso/front-office, sei box/cabine, due bagni con antibagno, ripostiglio e disimpegno. L'unità è sita al piano primo, servito da scala ed ascensore, di un fabbricato in Condominio ed alla stessa compete la proporzionale quota della comproprietà delle parti comuni dell'intero edificio ai sensi di legge.

Ubicazione: Comune di Chiari - via Brescia n.61, Condominio Iride

Identificativi catastali: Foglio 17 particella 146 sub.715 cat A/10 consistenza 9 vani sup. catastale mq. 138, rendita euro 1.557,12

Quota di proprietà: 1/1

Diritto di proprietà: piena proprietà dell'intero

Stato di possesso: l'unità al sub.715 è occupata in forza contratto di sublocazione ad uso commerciale: **canone annuale euro 9.600,00 + iva**,
rata mensile euro 800,00 + Iva (9.600/12 = 800,00)

Divisibilità dell'immobile: possibile ma sconsigliata perché economicamente non vantaggiosa

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: più che buona sia per le sue caratteristiche intrinseche sia per quelle dell'edificio di appartenenza che offre possibilità di parcheggio libero nella corte condominiale al servizio delle attività commerciali ed è ubicato in zona di forte passaggio dovuta alla presenza della viabilità principale del distretto.

Più probabile valore del bene libero da cose e persone in libero mercato: euro138.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata: **Euro 120.000,00**

Riepilogo LOTTO 2**Esecutato:****Ubicazione:** Comune di Chiari - via Brescia n.61, Condominio Iride**Identificativi catastali:** Foglio 17 particella 146 **sub.716** cat A/10 consistenza 3,5 vani sup. catastale mq. 58, rendita euro 605,55**Descrizione sintetica:** il sub.716 identifica uno studio privato di modeste dimensioni, circa mq.58 al lordo della muratura, posto al piano primo, servito da scala ed ascensore, di un fabbricato in Condominio ed allo stesso compete la proporzionale quota della comproprietà delle parti comuni dell'intero edificio ai sensi di legge.

E' costituito da un una zona front-office con sala d'attesa per il pubblico, due vani, un bagno con antibagno. All'unità si accede dal vano scala condominiale attraverso la porta di ingresso di altra unità immobiliare al sub.31 a cui la stessa è stata annessa nell'anno 2016 con la demolizione del muro di confine interno che le separava. Il subalterno 716 è di proprietà della società eseguita mentre il subalterno 31 è di proprietà di un terzo estraneo alla presente procedura esecutiva.

"Giudizio" del Ctu: la sottoscritta Ctu, sulla scorta degli accertamenti eseguiti, ritiene di poter dire che dall'anno 2016 il subalterno 716 individui fisicamente una PORZIONE IMMOBILIARE piuttosto che una unità immobiliare indipendente ad ogni modo in perizia continuerà a definirlo quale unità immobiliare considerato che il fine della stima è la vendita in asta della proprietà del bene ancora identificato dal sub.716 e di proprietà esclusiva dell'esecutata malgrado la trasformazione subita.

Quota di proprietà: 1/1**Diritto di proprietà:** piena proprietà dell'intero**Stato di possesso:** il sub.716 è occupato in forza contratto di sublocazione ad uso commerciale:**canone annuale euro 3.400,00 + iva,**

rata mensile circa euro 284,00 + Iva (3.400/12 = 283,33 periodico)

Divisibilità dell'immobile: sconsigliata sia per l'esigua superficie dell'unità al sub.716, circa 58 metri quadri, sia in considerazione del fatto che il subalterno 716 risulta essere stato accorpato all'unità posta immediatamente a confine, intestata ad altra ditta, con cui costituisce nella realtà un'unica unità immobiliare interamente occupata da uno studio dentistico. E' possibile ripristinare la situazione preesistente cioè separare fisicamente il bene staggito da quello a cui lo stesso è stato riunito ma fare ciò comporterebbe un danno economico per lo studio dentistico che vi risiede. Dalle indagini emerge che il progetto edilizio di unione degli immobili al sub.716 e 31, era stato realizzato in previsione del trasferimento della proprietà del sub.716 dalla al confinante (titolare dello studio dentistico) e che tale intenzione era stata oltretutto formalizzata in un accordo scritto prima del pignoramento tuttavia non trascritto (informazioni ricevute dal conduttore del sub.716).

Condizioni limitanti: la condizione che vede il sub.716 annesso al subalterno 31, intestato ad un'altra ditta e con cui costituisce di fatto un'unica realtà immobiliare non ne favorisce la commerciabilità. Per la realtà immobiliare costituita dai sub.716 e 31 risulta riconosciuta l'agibilità.

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: la possibilità di commerciabilità del sub.716 prevedibile dopo la trasformazione che lo stesso ha subito nell'anno 2016, quando è stato fisicamente unito ad un'altra unità diversamente intestata, di cui ora si può dire che la stessa sia parte integrante, è scarsa.

Il vincolo di reciproca dipendenza tra le unità al sub.716 e sub.31 fa per di più presupporre che oggi sussista un diritto di precedenza nell'acquisto dell'immobile pignorato a favore della proprietà dell'unità a cui è stato materialmente accorpato.

Più probabile valore del bene libero da cose e persone in libero mercato: euro 58.000,00**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata:****Euro 35.000,00**

Riepilogo LOTTO 3**Esecutato:** [REDACTED]**Descrizione sintetica:** terreno agricolo in zona di prima periferia a traffico limitato**Ubicazione:** Comune di Travagliato - via dei Brusati**Identificativi catastali:** Foglio 9 particella 576 seminativo irriguo ha 01 68 84 classe 1
reddito dominicale euro 174,00 reddito agrario euro 183,12**Quota di proprietà:** 1/1**Diritto di proprietà:** piena proprietà dell'intero**Divisibilità dell'immobile:** sconsigliata perché economicamente non produce un vantaggio apprezzabile**"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:** buona la possibilità di commerciabilità per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche**Più probabile valore del bene libero da cose e persone in libero mercato:** euro 135.000,00**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata:** **Euro 110.000,00****INDICE**Riepilogo sintetico dei lotti e dei valori di stima; *da pag.3*Date e fasi principali della ctu; *da pag.3***LOTTO 1**

- A) Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 cpc; *da pag.6*
 - B) Identificazione e descrizione attuale e pregressa dei beni; *da pag.6*
 - C) Stato di possesso; *da pag.1, INTEGRAZIONE AL QUESITO da pag.12*
 - D) Esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale; *da pag.13*
 - E) Regolarità edilizia ed urbanistica; *da pag.15*
 - F) Formazione dei lotti; *da pag.17*
 - G) Valore dei beni e dei costi; *da pag.17*
- Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione; *da pag.22*

LOTTO 2

- A) Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 cpc; *da pag.6*
 - B) Identificazione e descrizione attuale e pregressa dei beni; *da pag.23*
 - C) Stato di possesso; *da pag.3, INTEGRAZIONE AL QUESITO da pag.31*
 - D) Esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale; *da pag.31*
 - E) Regolarità edilizia ed urbanistica; *da pag.34*
 - F) Formazione dei lotti; *da pag.36*
 - G) Valore dei beni e dei costi; *da pag.36*
- Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione; *da pag.41*

LOTTO 3

- A) Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 cpc; *da pag.6*
 - B) Identificazione e descrizione attuale e pregressa dei beni; *da pag.42*
 - C) Stato di possesso; *da pag.45*
 - D) Esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale; *da pag.45*
 - E) Regolarità edilizia ed urbanistica; *da pag.47*
 - F) Formazione dei lotti; *da pag.48*
 - G) Valore dei beni e dei costi; *da pag.48*
- Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione; *da pag.52*

RISPOSTA AL QUESITO

A) *Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567cpc;*

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

Dall'esame dei documenti al fascicolo consistenti:

nell'atto di precetto, atto di pignoramento immobiliare, trascrizione del pignoramento a Brescia il giorno 25.08.2020 ai nn.ri di formalità 31165/20295 contro la _____ in liquidazione nonché contro il _____, a favore di _____, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà di tutti gli immobili descritti nella presente relazione, comprese l'istanza di vendita e la certificazione ipocatastale redatta il 06.10.2020 a cura del Notaio dottor _____ in Villa Carcina (BS), Si rileva che la documentazione depositata è quella idonea alla procedura. Per completezza di informazione la sottoscritta Ctu ha acquisito presso l'Archivio notarile di Brescia la copia conforme all'autentica dell'atto di compravendita del Notaio _____ di Travagliato (BS), trascritto a Brescia il 20.06.2003 ai n.ri 29748/18268 di formalità, con cui la _____ vendeva il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in Comune di Chiari

LOTTO 1

B) *Identificazione catastale e descrizione attuale e pregressa dei beni*

1. **Identificazione catastale del bene LOTTO 1**

Comune censuario:	Chiari
Tipologia catasto:	Fabbricati - CU
Identificativo:	Sezione NCT Foglio 17 Particella 146 subalterno 715
Consistenza	9 VANI
Categoria:	A/10 Uffici o studi privati, Classe 1
Rendita:	euro 1.557,12
Intestatari catastali:	(alla data corrente la nuova sede è Chiari)
Proprietà:	1/1 dell'intero
BCNC:	al sub.715 compete la quota proporzionale delle parti comuni dell'edificio di appartenenza. Per l'individuazione dei beni comuni non censibili (BCNC) si rimanda agli allegati catastali: elenco dei subalterni assegnati, elaborato planimetrico

Conformità soggettiva: la sottoscritta Ctu dichiara che alla data corrente per l'unità al subalterno 715 della particella 146 del Foglio 17 del Catasto Fabbricati del Comune di Chiari è soddisfatta la verifica della conformità catastale soggettiva per allineamento tra i titolari iscritti al catasto e quelli alle risultanze dei registri immobiliari sebbene alla visura non risulti aggiornata la sede della società intestataria che dal 15.10.2019 è stata trasferita in Chiari.

Vicende catastali: ai fini catastali si precisa che l'unità al **sub. 715 della part.146** p.1° cat. A/10 cl.1 vani 9 rendita euro 1.557,12 deriva in forza di denuncia di divisione e diversa distribuzione degli spazi interni registrata il 10.11.2015 al n.143195.1/2015 (protocollo n.BS0286773) in variazione della precedente unità immobiliare distinta dal sub. 30 della medesima particella.

Il subalterno 30 deriva a sua volta dalla denuncia di divisione registrata l'8.10.2001 al n.21730.1/2001 (prot.412385) in variazione della preesistente unità al subalterno 25/part.146 di 17,5 vani, così risultante in forza di frazionamento per trasferimento di diritti e diversa distribuzione degli spazi interni registrata il 07.04.1998 al n. N01678.1/1998. Tutto ciò è riassunto nella visura storica per immobile allegata alla presente relazione

Coerenze catastali: il **subalterno 715** (piano primo) confina a partire da nord in senso orario:
Nord vano scala condominiale sub.28
Est a.u.i. sub.716 (studio privato) intestato alla società eseguita
Sud affaccio sulla corte comune condominiale al sub.9
Ovest vano scala condominiale sub.28
Inferiore a.u.i. sub.29
Superiore la copertura dell'edificio di appartenenza

2. Provenienza del bene LOTTO 1

Provenienza del bene: il **subalterno 715** è pervenuto alla società eseguita in forza dell'atto di compravendita stipulato in data 18.06.2003 n.32.861/12.742 di rep. del Notaio [REDACTED] di Travagliato (BS), trascritto a Brescia il 20.06.2003 ai n.ri 29748/18268 di formalità, con cui la società [REDACTED] vendeva il diritto di piena ed esclusiva proprietà del suddetto sub.715, oltre che del 716, alla società [REDACTED], allora con sede in Travagliato.

3. Descrizione sommaria del bene LOTTO 1

Analisi del segmento di mercato

L'unità immobiliare al subalterno 715 della particella 146 del foglio 17 all'urbano del Comune di Chiari risulta così localizzata:

Regione:Lombardia

Provincia: Brescia

Comune:Chiari

Via: Brescia

Civico n.: 61

Zona: Urbana periferica **PGT:** Ambiti per attività terziarie e commerciali esistenti

Mappa geografica



Destinazione d'uso urbanistica: Direzionale comprese attività private di servizio alla persona

Destinazione d'uso catastale: A/10 (uffici)

Utilizzo attuale del bene: Studio privato (studio dentistico)

Tipologia immobiliare: Usato ed in condominio (interni dell'unità rinnovati nell'anno 2016)

Tipologia edilizia dei fabbricati: l'unità è inserita in un complesso edilizio composto da sole unità a destinazione commerciale/direzionale.

Tipologia edilizia del bene: Ufficio/direzionale al piano primo con beni comuni in quote millesimali

Caratteristiche generali dell'unità e dell'edificio di appartenenza

L'unità immobiliare distinta dal **subalterno 715**, occupata da un'attività di centro estetico, fa parte di un edificio all'interno di complesso edilizio commerciale. Si trova al primo ed ultimo piano raggiungibile attraverso il vano scala comune, dotato di ascensore, accessibile dal portoncino di ingresso principale del fabbricato, al numero civico 61, con provenienza dalla corte esclusiva cintata ed asfaltata con buona possibilità di parcheggio libero al servizio degli uffici, dei magazzini e dei negozi del complesso commerciale denominato "*Condominio Iride*".

Il Condominio Iride confina con la principale via Brescia che lo collega al centro del Comune di Chiari ed al Comune di Coccaglio e che conduce all'ingresso all'autostrada A35 (BREBEMI) situato a poca distanza ed è per di più ubicato in un isolato in prossimità di altri edifici con attività commerciali avviate da tempo in una zona periferica ancora in espansione e ben servita.

Struttura in elevazione:	presumibilmente in cemento armato normale e prefabbricato;
Solai:	in cemento armato;
Copertura:	tetto a più falde con copertura in pannelli di policarbonato alveolare;
Muri di tamponamento:	presumibilmente blocchi portanti di calcestruzzo;
Coibentazioni/Isolamenti:	non rilevati;
Divisori tra unità:	in muratura portante;
Divisori tra i locali:	attualmente lo spazio di circa mq,138 risulta suddiviso in 6 box realizzati con tramezze di cartongesso progettate anche in funzione dei servizi svolti dal centro estetico oltre a due bagni con antibagno e ripostiglio;
Infissi esterni:	serramenti in alluminio con vetro termo pan, tapparelle/frangisole in alluminio. L'edificio non è dotato di scuri esterni. Porta di ingresso del tipo blindato;
Infissi interni:	porte cieche con specchiatura liscia di tamburato;
Pavimenti e rivestimenti:	pavimento del tipo porcellanato lucido e controsoffitto, muri di tamponamento e divisori tinteggiati all'interno con pittura idrolavabile;
Impianto di riscaldamento:	impianto autonomo di riscaldamento e raffrescamento ad aria (split a parete);
Impianto sanitario:	doppio servizio igienico, entrambi sprovvisti di finestra, di cui uno con requisiti necessari per immobili con attività aperte al pubblico. Si rilevano prese di acqua calda e fredda nella maggior parte delle cabine dotate di lavelli di servizio;
Impianto gas:	assente però il fabbricato risulta allacciato alla rete del gas l'acqua calda per uso domestico è prodotta con boiler;
Impianto elettrico:	impianto elettrico sottotraccia recentemente revisionato. Risulta dotato di prese idonee ad alimentare solarium con corrente 380v trifase;
Altri impianti:	non rilevati;
Allaccio alla fognatura:	presente (il conduttore ha segnalato la necessità di manutenzione dello scarico lento del wc);
Fonti rinnovabili:	assenti;

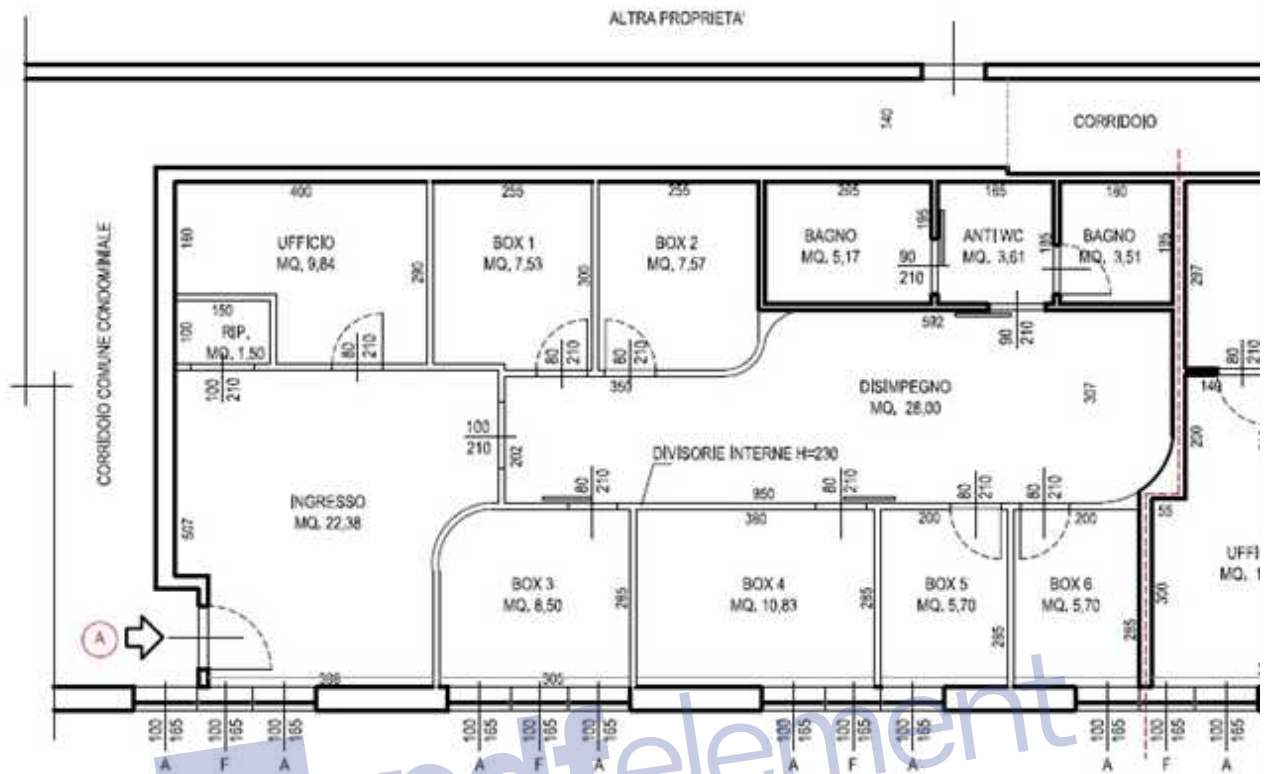
Finiture esterne:	intonaco tinteggiato di colore giallo;
Numero dei piani abitabili:	piano terra e primo a destinazione commerciale e ufficio;
Altre unità:	5 Uffici, 9 magazzini e 2 negozi (nessuna residenza);
Classe energetica:	non desumibile;
Dimensioni dell'unità:	molto buona, circa 120 mq. calpestabili adeguatamente distribuiti ed attrezzati per svolgere l'attività di centro estetico e con una buona possibilità di parcheggio esterno nella corte esclusiva condominiale;
Parcheggio	buona possibilità di parcheggio libero nella corte comune;
Forma della pianta unità:	costituita da un corpo di forma rettangolare
Classe energetica:	non desumibile;

Descrizione dell'unità immobiliare

Unità immobiliare a destinazione d'uso ufficio/direzionale e servizi alla persona si trova al piano primo di un edificio, inserito in un complesso edilizio commerciale/direzionale in condominio che si accerta in discreto stato di manutenzione e conservazione. Fanno parte del complesso commerciale attività direzionali e commerciali di ampia metratura (Ex supermercato) di cui alcune con magazzino. L'ingresso dell'unità in esame è possibile dal vano scala comune dotato di ascensore.

L'unità è ben esposta e ben illuminata con affaccio diretto sul prospetto principale dell'edificio in direzione della strada principale che garantisce una buona visibilità. Nel suo interno si presenta ben tenuta e con finiture di media qualità rinnovate di recente tanto che l'aspetto generale è quello di un immobile seminuovo. Lo spazio è suddiviso in cabine/box, arredate ed attrezzate per i servizi specifici offerti dal centro estetico, oltre ad un bagno privato ed uno destinato al pubblico, tutti i locali sono collegati tramite un corridoio spazioso alla zona di ingresso/ricevimento.

Consistenza del bene



Estratto dalla tavola dell'ultimo progetto edilizio approvato (anno 2015)

Rilievo

Rilievo: desunto principalmente da:
elaborato grafico (atto autorizzativo) e planimetria catastale

Criterio di misurazione in sito per verifiche: SIL - Superficie Interna Lorda

Criterio di misurazione per la valutazione: SEL - Superficie Esterna Lorda

Calcolo della SLP e della Sup. commerciale: per il calcolo della superficie lorda perimetrale SLP (detta anche SEL sup. esterna lorda) vengono utilizzate le misure dedotte dall'elaborato grafico di progetto allegato all'ultima pratica edilizia CILA (n. 124 di prot. del 2015) confrontate con quelle desunte dalla planimetria catastale e verificate in sito a cui si applicano i coefficienti correttivi in funzione della destinazione d'uso (Norma UNI EN 15733/2011) al fine di determinare la consistenza commerciale per il calcolo del più probabile valore di mercato del bene.

Data del sopralluogo: 19.01.2021

Calcolo superficie utile (calpestabile)

Superficie principale m^2 **119,84** così calcolata

Destinazione	Superficie SIL	Coefficiente correttivo detto anche Indice mercantile
INGRESSO	m ² 22,38	
UFFICIO	m ² 9,84	
RIPOSTIGLIO	m ² 1,50	
BOX 1	m ² 7,53	
BOX 2	m ² 7,57	
BAGNO 1	m ² 5,17	
ANTIBAGNO	m ² 3,61	
BAGNO 2	m ² 3,51	
DISIMPEGNO	m ² 28,00	
BOX 3	m ² 8,50	
BOX 4	m ² 10,83	
BOX 5	m ² 5,70	
BOX 6	m ² 5,70	
	m² 120,00	Totale SIL

Calcolo superficie lorda perimetrale SEL (o SLP) comprende i muri perimetrali

Superficie principale m² 138,00 1%

Superficie commerciale m² 138,00

Caratteri domanda e offerta

Lato acquirente: Società o Privato

Lato venditore: Vendita giudiziaria

Forma di mercato: Concorrenza monopolistica ristretta

C) Stato di possesso

1. Verifica della titolarità LOTTO 1

Inquadramento della titolarità e titolo di provenienza

Il **diritto di piena proprietà** dell'immobile in oggetto sito in Comune di Chiari è pervenuto alla società esecutata in forza:

dell'atto di compravendita stipulato in data **18.06.2003** ai n.ri **32.861/12.742 di rep.rac.** del Notaio ██████████ di Travagliato (BS), **trascritto a Brescia il 20.06.2003** ai n.ri **29748/18268 di formalità**, con cui la società ██████████ vendeva il diritto di piena ed esclusiva proprietà del dell'unità subalterno 30, che in seguito ha generato quella al **sub.715**, alla società ██████████ con sede in Travagliato.

Anteriormente al ventennio con

atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data **30.11.2000** al n.52.788 di rep. del Notaio ██████████ di Rovato (Bs), **trascritta a Brescia il 12.12.2000** ai nn.ri **47092/27727 di formalità**, la ██████████ vendeva il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in esame siti in Chiari, alla ██████████ con sede in Palazzolo sull'Oglio (Bs)

Si precisa che con atto in data 15.10.09 n.54.477 di rep. del Notaio [REDACTED] di Travagliato (BS), la società [REDACTED] ha trasferito la propria sede in [REDACTED]; con atto in data 27.04.18 n.72.365 di rep. del Notaio [REDACTED] di Travagliato (BS), srl veniva posta in stato di liquidazione;

Quota di proprietà dell'esecutata: piena proprietà dell'intero 1/1

2. Stato di possesso al periodo della stima LOTTO 1

Alla data del sopralluogo	19/01/2021
Stato di possesso	il subalterno 715 è OCCUPATO direttamente dall'affittuaria quale titolare dell'attività di centro estetico (società unipersonale) che la stessa gestisce in forza di regolare contratto di sublocazione con il signor [REDACTED] quale socio accomandatario di detta azienda.
Tipo di contratto	contratto di sublocazione commerciale
€/anno	euro 24.000,00 + Iva (escluse le spese condominiali) ***
Rata	€2.000,00 + Iva al primo di ogni mese ** ***
Durata in anni	tre anni rinnovabile per pari durata con lettera raccomandata
Scadenza contratto	iniziato il giorno 14.02.2012 con scadenza in data 13.02.2015 ed in seguito rinnovato nel 2014, 2017 e nel 2020.
Rinnovi	Il terzo rinnovo ha scadenza in data 13.02.2024
Estremi registrazione	Brescia N.1952 SERIE IT del 13.02.2012 <u>Registrato in data antecedente al pignoramento</u>

**** Nota:** dalla lettura del contratto di sublocazione si rileva che l'unità è stata data in conduzione completa dell'arredo e dell'attrezzatura per l'esercizio dell'attività di centro estetico pertanto la sottoscritta Ctu suppone che il canone di locazione accertato superiore rispetto a quelli rilevabili in zona per immobili simili, sia stato concordato tenendo conto anche della presenza dei beni strumentali materiali.

In seguito, alla data del 1 gennaio 2019, tutti i beni strumentali (arredo, complementi d'arredo, macchinari, lettini e materiale di consumo) sono stati acquisiti dall'azienda affittuaria tramite accordo scritto tra la [REDACTED] e ciò è avvenuto a compensazione di quanto la signora [REDACTED] aveva già pagato per opere di sistemazione dei locali dell'unità. Altra precisazione riguarda il fatto che l'oggetto del contratto di sublocazione in esame era il sub.30 di 185 mq. contro gli attuali mq.138 originati dal frazionamento del sub.30 nell'anno 2015. Per tutte queste ragioni si ritiene di poter affermare che la rata mensile di euro 2.000,00 non sia più congrua.

*****Nota:** il canone di locazione concordato alla stipula del contratto è da intendersi ora SOSTITUITO con quello individuato dalla sottoscritta Ctu ed esposto alla successiva pagina 13 della relazione, al paragrafo "INTEGRAZIONE AL QUESITO"

Detto contratto di sublocazione ad uso commerciale segue ad un precedente contratto di locazione ad uso commerciale, in libero mercato, stipulato il giorno 01.01.2003 tra la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] ed il [REDACTED] Anno di registrazione 2006 Serie 3T Numero di reg.2359. Canone di locazione annuo pari a **Euro 13.000,00**

In data 29.06.2021 il Tribunale di Brescia ha incaricato il Custode nominato di voler provvedere alla disdetta formale del contratto originario tra la [REDACTED] ed il signor [REDACTED], con scadenza al 31.12.2022, mantenendo invece attivo il più recente contratto di sublocazione ad uso commerciale descritto alla pagina precedente.

INTEGRAZIONE AL QUESITO

“ Il Ctu individui la quota parte del canone di locazione originariamente pattuito riferibile a ciascun subalterno pignorato...” estratto dall’ordinanza del 09.08.2021

Per il calcolo del più probabile canone di locazione viene assunto il valore intermedio tra i valori minimo 5,8 €/mq e massimo 6,9 €/mq. indicati per immobili commerciali dall’Agenzia delle Entrate (OMI) secondo semestre anno 2021.

Rata mensile mq.138,00 * €/mq.6,00 = 828,00 arrotondato ad

Euro 800,00 (ottocento/00 euro) mensili, Iva esclusa

Canone annuale Euro 800,00 *12 mesi = **Euro 9.600,00** (Iva esclusa)

Il canone non comprende le spese condominiali ed i costi riferiti ai consumi dell’energia elettrica, dell’acqua per uso domestico e del gas nonché le imposte comunali.

D) Esistenza di formalità e oneri anche di natura condominiale a carico dell’acquirente

1. Condizioni limitanti LOTTO 1

Vincoli



L’unità si trova in condominio ed è pertanto soggetta al rispetto del regolamento condominiale. Il complesso commerciale denominato “Condominio Iride” C.F. 91011200176 è amministrato dallo Studio Salvetti srl in Brescia, via Valcamonica n.17/a.

All’unità compete il proporzionale diritto di comproprietà delle parti comuni per legge o per destinazione.

Oneri

Gli oneri condominiali di competenza della società esecutata esposti al preventivo di spesa per la gestione 2020/2021 ammontano ad euro 2.604,00 da versare con il seguente riparto: al 31.05.2021 euro 1.388,00 – al 30.06.2021 euro 608,00 – al 31.08.2021 euro 608,00

Gli oneri condominiali ancora dovuti saranno a carico dell’aggiudicatario.

NOTA: si evidenzia che le spese condominiali a carico della società esecutata sono state calcolate dall’Amministrazione condominiale facendo ancora riferimento ai millesimi di proprietà assegnati all’unità preesistente, distinta dal subalterno 30, quella che ha dato origine ai subalterni 716 e 715 pignorati. Per poter individuare la quota parte delle spese condominiali di ciascun subalterno pignorato (sub.716 e 715) non si rileva la possibilità di farlo senza aver prima quantificato i corrispondenti millesimi condominiali incaricando un Tecnico qualificato il quale dovrà relazionarsi con il Condominio.

Diritti reali e personali contratto di locazione (Brescia N.1952 SERIE IT del 13.02.2012)

Dalla lettura dell’atto di provenienza stipulato il 18.06.2003 n.32.861/12.742 di rep/rac. del Notaio [redacted] trascritto a Brescia il 20.06.2003 ai num.ri 29748/18268 di formalità, con cui la società [redacted] vendeva alla Società esecutata il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell’unità al subalterno 30 la cui divisione fisica ha poi dato origine, nell’anno 2015, all’unità al **sub.715**, oltre che a quella al sub. 716, si rileva che

non sussistono: diritti reali quali usufrutto, superficie, enfiteusi e personali quali uso abitazione ed assegnazione, a favore di terzi sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;

Altri vincoli: Non si rilevano vincoli amministrativi
Non si rilevano sequestri penali ed amministrativi trascritti nei pubblici registri
Non si rilevano canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici trascritti nei pubblici registri

2. Formalità ipotecarie di qualsiasi tipo e natura non opponibili all'acquirente

Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Brescia in data **28.12.2011 nn.ri 53465/11193 di formalità** per la somma complessiva di euro 2.650.000,00 (duemilioneisecentocinquanta/00 euro) contro la società
 quali terzi datori di ipoteca, a favore della

██████████, gravante, tra gli altri, il diritto di piena ed esclusiva proprietà di tutti gli immobili staggiati, a garanzia di mutuo in data 22.12.2011 n.60.129/29.479 di rep.rac del Notaio ██████████ con sede in Travagliato – , annotata di restrizione dei beni diversi da quelli in esame, in data 10.08.2020 ai n.ri 29043/5033, in forza di scrittura privata autenticata del 20.07.2020 n.51.901/16.297 di rep. Notaio ██████████ di Brescia;

Oneri per la cancellazione:

tassa ipotecaria € 35,00

Esente da imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo ai sensi dell'art. 15 del DPR 29.09.1973 n.601

Trascrizioni:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data **22.05.2015 ai nn.ri 16924/11129 di formalità**, contro la ██████████ srl in ed a favore del "██████████", gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili ai subalterni 715 e 716 della particella 146 del Foglio 17 all'Urbano di Chiari (Lotto 1 e 2 della presente relazione di stima).

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data **25.08.2020 ai nn.ri 31165/20295 di formalità**, contro la ██████████ a favore della ██████████

██████████ gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà di tutti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

Oneri per la cancellazione per ogni operazione:

tassa ipotecaria € 35,00

imposta di bollo € 59,00

Imposta ipotecaria minimo dovuto € 200,00

*Totale complessivo (35+(35+59+200)*2) = 623 arrotondato a 700,00*

Altri gravami

Saranno a carico dell'aggiudicatario tasse ed imposte relative alla registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per la voltura catastale, salvo diversa indicazione nell'ordinanza e avviso di vendita.

Oneri per la trascrizione del trasferimento e voltura catastale:

tassa ipotecaria € 35,00 + Imposta di bollo € 59,00 + Diritti catastali e voltura € 55,00 = € 149,00 arrotondato ad euro 200,00

Oneri per la registrazione:

Da valutare volta per volta nel singolo caso concreto così come l'onorario spettante al Professionista delegato.

Totale dei costi per la cancellazione

Fiscalmente i costi previsti per la trascrizione del trasferimento e della voltura catastale e per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli gravanti sulla procedura sono quantificati in **euro 900,00**

Non comprendono l'onorario del professionista delegato.

E) Legittimità edilizia - urbanistica e rispondenza catastale

1. Legittimità edilizia – urbanistica LOTTO 1

Anno di costruzione

Fabbricato originario realizzato dopo la data del 31.10.1942 e prima della data 01/09/1967

Fabbricato ricostruito ed ampliato nell'anno 1998

Titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Chiari

Concessione Edilizia in Sanatoria n.205 in data 29.12.1988 (variazione parziale della destinazione d'uso da industriale a residenziale e realizzazione di tettoia)

Concessione Edilizia n.43 P.E. 486/1998 in data 18.03.1998 a cui seguiva

Conc. Edilizia in Variante n.188 P.E. 623/1998 in data 15.12.1998 (modifiche con variazione della destinazione d'uso in quella attuale commerciale/uffici/direzionale)

D.I.A. prot.n.82305 del 2001 (manutenzione straordinaria)

Certificato di Agibilità presentata la richiesta P.G. n. 8946 del 16.07.2001 dichiarata esecutiva per decorrenza dei termini con comunicazione P.G. N.8946/17078 del 16.07.2001,

CILA presentata in data 23.06.2015 dal

per un intervento di manutenzione straordinaria finalizzato alla divisione fisica dell'unità al sub.30 in due nuove unità, aventi la medesima destinazione d'uso della preesistente (ufficio/direzionale), riaccatastate ai nuovi subalterni 715 ed 716 entrambi oggetto di stima e pignorati con la presente procedura esecutiva.

Una delle due unità, quella al sub.716, risulta essere stata fisicamente annessa ai locali dell'ufficio con cui confinava in aderenza, distinto dal sub. 31, occupato da uno studio dentistico di proprietà di un terzo che risulta escluso dal presente procedimento.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

Piano di Governo del Territorio in vigore dal 21.04.2010 e successiva Variante approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.11 in data 13.04.2017 ed in vigore dal 06.07.2017

Vincoli urbanistici

Piano delle Regole (tavola di azionamento) – Ambiti per attività terziarie e commerciali esistenti – e di completamento con riferimento all'art.34 quater delle NTA

Vincoli paesaggistici

Non rilevati

Altro

Nessuna osservazione

2. Dichiarazione di rispondenza edilizia - urbanistica

La sottoscritta geometra Laura Jannon, iscritta all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia al nr.4487, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, con riferimento alla documentazione visionata ed in base a quanto rilevato in loco alla data del sopralluogo, con la presente

DICHIARA

per l'unità al subalterno 715 della particella 146 al Foglio 17, C.U. del Comune di Chiari (BS) via Brescia n.61 piano primo in edificio in condominio

soddisfatta la **REGOLARITA'** edilizia - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati ed allo strumento urbanistico locale.

Il CTU
Geom. Laura Jannon



3. Dichiarazione di rispondenza catastale

La sottoscritta geometra Laura Jannon, iscritta all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia al nr.4487, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, sulla scorta della documentazione estratta dagli archivi dell'Agenzia dell'Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Sez. Territorio messa a confronto con le pratiche edilizie autorizzate e con la situazione del bene rilevata in loco,

DICHIARA

per l'unità al subalterno 715 della particella 146 al Foglio 17, C.U. del Comune di Chiari (BS) via Brescia n.61 piano primo

soddisfatta la **CONFORMITA'** catastale sia per gli identificativi catastali del bene sia per la corrispondenza tra lo stato dei luoghi esaminati e quanto rappresentato graficamente nella planimetria catastale di riferimento, depositata in data 10.11.2015 all'UTE di Brescia al n. di prot. BS0286773 dal geometra Santi Ivan iscritto al n.4158 del Collegio dei geometri di Brescia. L'unica inesattezza riguarda l'intestazione catastale per mancato aggiornamento la sede della società [REDACTED] ancora indicata nel Comune di Travagliato anziché nel Comune di Chiari dove è stata trasferita in forza dell'atto in data 15.10.2009 n.54.477 di rep. del Notaio [REDACTED]

La sottoscritta Ctu conferma soddisfatta la verifica della conformità catastale soggettiva per allineamento tra titolari iscritti al catasto e quelli alle risultanze dei registri immobiliari.

Il CTU
Geom. Laura Jannon



F) *Formazione dei lotti e divisibilità del bene*

1. **Divisibilità dell'unità immobiliare**

L'unità in esame, a destinazione d'uso ufficio/direzionale, è sita al piano primo di un complesso commerciale in condominio ed è stata originata dalla divisione fisica di una preesistente unità di dimensioni più grandi avvenuta sulla scorta di una pratica edilizia regolarmente autorizzata seguita da tutti i necessari aggiornamenti catastali.

La sottoscritta Ctu esaminate le caratteristiche e la superficie (120 mq. calpestabili, 138 mq. complessivi) ritiene di poter affermare che un ulteriore frazionamento del bene sia materialmente possibile ma non conveniente.

2. **Formazione dei Lotti**

L'unità immobiliare al subalterno 715 della particella 146 al Foglio 17, C.U. del Comune di Chiari (BS) via Brescia n.61 piano primo, categoria catastale A10 ufficio/direzionale rappresenta alla presente relazione di stima un lotto unico: il **LOTTO 1**

G) *Valore dei beni e dei costi*

1. **Analisi estimativa**

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima 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."

Per la determinazione del valore di mercato si è proceduto al calcolo della superficie commerciale dell'immobile ottenuta applicando a quella reale (SEL superficie esterna lorda) i necessari coefficienti di ragguaglio ed esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, inclusa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia di vizi del bene venduto e precisando detti adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo oltre ad eventuali spese condominiali insolute.

La perizia deve contenere tutte le informazioni indicate dall'173-bis disp. att. c.p.c. come modificato per effetto del decreto-legge 27 giugno 2015 n.83 e convertito, con modificazioni, dalla Legge 6 agosto 2015, n.132.

VALUTAZIONE DEL BENE CON STIMA SINTETICO COMPARATIVA IN CONDIZIONI DI LIBERO MERCATO

La stima secondo il valore di mercato, sia con metodo sintetico che analitico, si fonda sul confronto tra il fabbricato oggetto di stima e i fabbricati simili di cui si conoscono i prezzi di mercato e la consistenza.

La consistenza è definita come dimensione in metri quadrati di superficie commerciale ricavata applicando a quella reale (SEL superficie esterna lorda) i necessari coefficienti di ragguaglio o correttivi.

Il valore unitario ordinario (euro/mq.) si ottiene dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi noti di categorie omogenee di fabbricati e la sommatoria delle rispettive dimensioni.

La conoscenza del mercato si concretizza tramite:

- 1) "fonti accreditate" (o "indirette"), dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate con l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e dalla Camera di Commercio di Brescia con la pubblicazione della Borsa Immobiliare;
- 2) "fonti fiduciarie", raccolta di informazioni presso gli operatori del mercato immobiliare locale.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO CON ANALISI SINTETICA COMPARATIVA

I dati di mercato così ottenuti costituiscono il punto di riferimento iniziale della stima, che sarà adeguato alle particolari caratteristiche dell'immobile in esame. Considerata la natura dell'immobile e del mercato di riferimento, è opportuno valutare il più probabile valore di mercato del bene ricorrendo al procedimento di stima SINTETICO COMPARATIVO PER CONFRONTO DIRETTO. tale procedimento si fonda sulla conoscenza dei prezzi di compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima riconciliati con i valori forniti dalle fonti sopra indicate.

INFORMAZIONI DESUNTE DA FONTI "INDIRETTE"

4. Il primo valore, desunto dalle fonti OMI dell'Agenzia delle Entrate per il secondo semestre 2020 riporta per uffici in Chiari zona periferica, in stato conservativo "normale" un valore da un min. 1.200,00 €/mq ad un max 1.450,00 €/mq; la sottoscritta Ctu in base alla localizzazione, alla vetustà, al grado delle finiture, allo stato di conservazione e manutenzione, alla situazione di fatto e di diritto dell'unità, ritiene di poter attribuire al bene immobile il valore di **1.200,00 €/mq**.

Il valore di locazione può variare da un minimo di **5,8 €/mq** ad un massimo di **6,9 €/mq**

5. Il secondo valore, desunto dal listino immobiliare del mese di maggio 2021 attribuisce per uffici in Chiari zona periferica, in stato conservazione normale, un valore tra i 1.135,00 €/mq e 1.462,00 €/mq; la sottoscritta Ctu in base alla localizzazione, alla vetustà, al grado delle finiture, allo stato di conservazione e manutenzione, alla situazione di fatto e di diritto dell'unità, ritiene di poter attribuire al bene immobile il valore di **1.135,00 €/mq**.

INFORMAZIONI DESUNTE DA FONTI "FIDUCIARIE"

Le indagini condotte mediante contatti con colleghi, operatori del mercato immobiliare, sulle rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, di offerta, nonché sui valori di stima, hanno consentito di individuare per beni con caratteristiche simili, un valore di mercato tra 1.200,00 €/mq e 1.400,00 €/mq in base alla localizzazione, alla vetusta ed al grado di finitura del bene, allo stato di conservazione e di manutenzione alla situazione di fatto e di diritto dell'unità, si ritiene di poter attribuire al bene immobile il valore di **1.000,00 €/mq**.

Risultato dell'indagine presso le agenzie di intermediazione in zona

Annunci immobiliari pubblicati in zona per immobili simili a quello in esame

Agenzia Immobiliare : Affiliato Tecnocasa (Chiari)

1) Via Brescia n.35

Ufficio al piano primo di un complesso direzionale e commerciale

Unico locale con bagno: sup. commerciale mq.150,00

Posti auto condominiali liberi n.20

Spese condominiali: basse (€83,00)

Finiture: buone

Impianti tecnologici: da sistemare e riportare in funzione

Termoautonomo: impianto di riscaldamento/raffrescamento ad aria

Prezzo di vendita euro 132.000,00 - euro/mq.880,00

Agenzia Immobiliare : Affiliato Tecnocasa (Chiari)

2) Via Brescia n.43

Ufficio al piano primo di un complesso direzionale e commerciale

Unico locale con due bagni: sup. commerciale mq.280,00

Posti auto condominiali liberi n.20

Spese condominiali: basse (€125,00)

Finiture: buone

Impianti tecnologici: in buono stato

Termoautonomo: impianto di riscaldamento/raffrescamento ad aria

Prezzo di vendita euro 254.000,00 - euro/mq.907,00

Agenzia Immobiliare : Affiliato Tecnocasa (Chiari)

3) Via Brescia n.43

Ufficio al piano primo di un complesso direzionale e commerciale

Unico locale con due bagni: sup. commerciale mq.450,00

Posti auto condominiali liberi n.20
 Spese condominiali: basse (non specificato)
 Finiture: buone
 Termoautonomo: impianto di riscaldamento/raffrescamento ad aria
 Prezzo di vendita euro 432.000,00 - euro/mq.960,00

Agenzia Immobiliare : **Affiliato Tecnocasa (Chiari)**

4) Via Brescia n.43

Ufficio al piano primo di un complesso direzionale e commerciale

Unico locale con un bagno: sup. commerciale mq.100,00

Posti auto condominiali liberi n.20

Spese condominiali: basse (non specificato)

Finiture: più che buone

Impianti tecnologici: da completare l'impianto elettrico e di illuminazione

Termoautonomo: impianto di riscaldamento/raffrescamento ad aria

Prezzo di vendita euro 72.000,00 - euro/mq.720,00

Σ valori (132.000+254.000+432.000+72.000) = 890.000/4 = 222.500,00 euro/mq.

Σ sup. commerciale (150,00+280,00+450,00+100,00) = 980,00/4 = 245,00 mq.

Σ valori 222.500,00 euro/mq.

 Σ sup. comm. 245,00 mq.

Valore unitario ordinario euro/mq. 876,00 arrotondato a euro/mq. **900,00**

RICONCILIAZIONE DEI VALORI DI STIMA

I valori sopra indicati rientrano nell'ambito della variabilità della stima che ordinariamente risulta circa del 20% per cui si esprime il parere che all'unità possa essere attribuito il valore di

euro/mq. 1.000,00

così calcolato: Σ valori (1.200,00 + 1.135,00 + 900,00)/3 = euro/mq. 1.078,00 arrotondato a 1.000,00

con la precisazione che le stime sono da considerarsi cautelative ai fini della presente consulenza. Il criterio di misurazione è il SEL, Superficie Esterna Lorda, ricavata dalle schede e dalle visure catastali, dagli elaborati grafici delle pratiche edilizie e dalle misurazioni fatte in loco durante il sopralluogo oltre a ciò si specifica che il valore unitario attribuito alle superfici dell'unità immobiliare in esame comprende la quota proporzionale della comproprietà delle parti comuni dell'edificio di appartenenza.

La sottoscritta Ctu specifica inoltre che la valutazione sotto esposta, sebbene relazionata alle misure, è da ritenersi "a corpo".

Infine si aggiunge che il prezzo di 1.000,00 €/mq. applicato dalla sottoscritta Ctu per la valutazione del bene in libero mercato si allinea a quello già adottato alla fine dell'anno 2018 dal Ctu incaricato dal Tribunale di Brescia alla valutazione di un immobile con la stessa destinazione d'uso (cat A/10) facente parte del medesimo complesso commerciale in via Brescia n.61 a Chiari e più precisamente ubicato nel medesimo edificio e sullo stesso piano.

A conferma dell'affidabilità della stima eseguita si aggiunge anche che l'Agenzia immobiliare Remax in Coccaglio ha espresso una valutazione scritta dell'unità immobiliare stimandola in libero mercato (al mese di giugno c.a.) con un prezzo di mercato di circa euro 140.000,00 sulla corta di un valore unitario di €/mq.1.000,00.

Calcolo della superficie lorda perimetrale (SEL) e della superficie commerciale

Sulla scorta delle misure dedotte della planimetria catastale confrontate con quelle dall'elaborato grafico di progetto allegato all'ultima pratica edilizia e verificate in sito dove è stato possibile, è stata calcolata la superficie esterna lorda perimetrale alla quale sono applicati i coefficienti correttivi in funzione della destinazione d'uso (Norma UNI EN 15733/2011) al fine di determinare la consistenza commerciale per il calcolo del più probabile valore di mercato del bene.

Fg.17 part.146 sub.715 Categoria catastale A/10 vani 9	Superficie SLP	Coff.	Sup. commerciale
Ufficio al piano primo	mq.138,00	100%	mq.138,00

Per il calcolo del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare con la rispettiva quota della comproprietà delle parti comuni del fabbricato di appartenenza ai sensi dell'art. 117 del Codice Civile applicando il **valore unitario €/mq.1.000,00**

mq.138,00 * €/mq.1.000,00 = Euro 138.000,00 (centotrentottomila/00)

Il Valore di vendita della proprietà di 1/1 dell'immobile stimato libero da persone o cose ed in condizioni di libero ed ordinario mercato è pari a

Euro 138.000,00 (centotrentottomila/00) **riferito all'intero Lotto 1**

ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

In caso di vendita in circostanze straordinarie è bene descrivere la determinazione del valore di vendita forzata. Nelle "Linee Guida per la Valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" elaborate dall'Associazione Bancaria Italiana (ABI) si definisce valore di vendita forzata come *"..... l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato"*. La vendita forzata implica quindi un prezzo inferiore a quello di mercato che invece riflette le particolari condizioni del venditore, il periodo di esposizione del bene sul mercato e deve essere ricavato da specifiche assunzioni che tengano in considerazione tutti i fattori intrinseci ed estrinseci della condizione di vendita. Nel caso di vendita forzata, bisogna tenere in considerazione soprattutto la finalità della stima riconducendo la valutazione del bene al più prudente valore di mercato.

Esaminate le offerte attuali sul mercato e i dati dai principali borsini immobiliari messi a confronto con le offerte di beni simili in vendita alle Aste Giudiziarie, si è riscontrato, che queste ultime presentano un deprezzamento di circa il 10% ragione si ritiene che il valore da attribuire in condizioni di vendita forzata a questo lotto debba essere il valore di mercato ribassato del 5% incrementato di un ulteriore 5% per cento in considerazione del fatto che l'immobile risulta occupato cioè locato a terzi con regolare contratto di locazione.

valore di mercato del LOTTO UNICO LIBERO in condizioni di LIBERO MERCATO

Valore di mercato intero libero Euro 138.000,00 (euro cinquecentomila/00)

valore di mercato del LOTTO UNICO OCCUPATO in condizioni di VENDITA FORZATA

Valore di mercato del bene ribassato perché trasferito in condizioni di vendita forzata

Euro 138.000,00 – 10% = € 124.200,00 arrotondato a € 124.000,00

Al valore a basa d'asta stimato in Euro 124.000,00 vengono applicate le seguenti decurtazioni:

-Oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli che gravano sulla procedura

Totale stimato € 700,00

-Oneri per la trascrizione del trasferimento e voltura catastale (esclusi l'onorario spettante al Professionista delegato ed i costi di registrazione da valutare volta per volta nel singolo caso)

Totale minimo stimato € 200,00

Deduzione

Euro 124.000,00 – euro 900,00 = Euro 123.100 00 arrotondato ad euro 120.000,00

Ufficio in condominio Chiari (BS) C.U. Fg.17 part.146 SUB 715

VALORE A BASE D'ASTA finale Euro 120.000,00 (euro centoventimila/00)

Quota parte della società esecutata: 1/1 piena proprietà = euro 120.000,00

Il presente rapporto di valutazione è stato redatto in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) edizione 2007 ed è conforme al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa oltre alle Linee Guida Abi per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

Sono parte integrante della presente valutazione tutti gli allegati che la accompagnano;

Visura catastale storica

Estratto mappa

Atto di provenienza Notaio [REDACTED]

Immagini fotografiche

Estratto dal Geoportale di Brescia

II CTU
Geom. Laura Jannon



Brescia, 18 settembre 2021

LOTTO 2

B) Identificazione catastale e descrizione attuale e pregressa dei beni

1. Identificazione catastale del bene LOTTO 2

Comune censuario:	Chiari
Tipologia catasto:	Fabbricati - CU
Identificativo:	Sezione NCT Foglio 17 Particella 146 subalterno 716
Consistenza	3,5 VANI
Categoria:	A/10 Uffici o studi privati, Classe 1
Rendita:	euro 605,55
Intestatari catastali:	(alla data corrente la nuova sede è Chiari)
Proprietà:	1/1 dell'intero
BCNC:	al sub.716 compete la quota proporzionale delle parti comuni dell'edificio di appartenenza. Per l'individuazione dei beni comuni non censibili (BCNC) si rimanda agli allegati catastali: elenco dei subalterni assegnati, elaborato planimetrico

N.B.: nella planimetria catastale il **subalterno 716** è rappresentato insieme al **subalterno 31** attraverso cui può essere accessibile dall'esterno e con cui costituisce di fatto un'unica unità immobiliare generatasi sulla scorta di un regolare permesso edilizio nell'anno 2016 ed a cui è stata inoltre riconosciuta l'agibilità dal comune di Chiari.

Conformità soggettiva: la sottoscritta Ctu dichiara che alla data corrente per l'unità al subalterno 716 della particella 146 del Foglio 17 del Catasto Fabbricati del Comune di Chiari è soddisfatta la verifica della conformità catastale soggettiva per allineamento tra i titolari iscritti al catasto e quelli alle risultanze dei registri immobiliari sebbene alla visura catastale non risulti aggiornata la sede della società intestataria che dal 15.10.2019 è stata trasferita in Chiari.

Vicende catastali: ai fini catastali si precisa che l'unità al **sub. 716 della part.146** p.1 cat. A/10 cl.1 vani 3,5 rendita euro 605,55 deriva in forza di denuncia di divisione e diversa distribuzione degli spazi interni registrata il 10.11.2015 al n.143195.1/2015 (protocollo n.BS0286773) in variazione della precedente unità immobiliare distinta dal sub. 30 della medesima particella. Il subalterno 30 deriva a sua volta dalla denuncia di divisione registrata l'8.10.2001 al n.21730.1/2001 (prot.412385) in variazione della preesistente unità al subalterno 25/part.146 di 17,5 vani, così risultante in forza di frazionamento per trasferimento di diritti e diversa distribuzione degli spazi interni registrata il 07.04.1998 al n. N01678.1/1998. Tutto ciò è riassunto nella visura storica per immobile allegata alla presente relazione.

Coerenze catastali: il **subalterno 716** (piano primo) confina a partire da nord in senso orario:

- Nord** a.u.i. sub.31 (studio privato) intestato ad altra ditta
- Est** a.u.i. sub.31 (studio privato) intestato ad altra ditta
- Sud** affaccio sulla corte comune condominiale al sub.9
- Ovest** a.u.i. sub.715 (centro estetico) intestato alla stessa ditta
- Inferiore** a.u.i. sub.29
- Superiore** la copertura dell'edificio di appartenenza

2. Provenienza del bene LOTTO 2

Provenienza del bene: il subalterno 716 è pervenuto alla società esecutata in forza dell'atto di compravendita stipulato in data 18.06.2003 n.32.861/12.742 di rep. del Notaio ████████ di Travagliato (BS), trascritto a Brescia il 20.06.2003 ai n.ri 29748/18268 di formalità, con cui la ████████ vendeva il diritto di piena ed esclusiva proprietà del suddetto sub.715, oltre che del 716, alla società ████████ allora con sede in Travagliato.

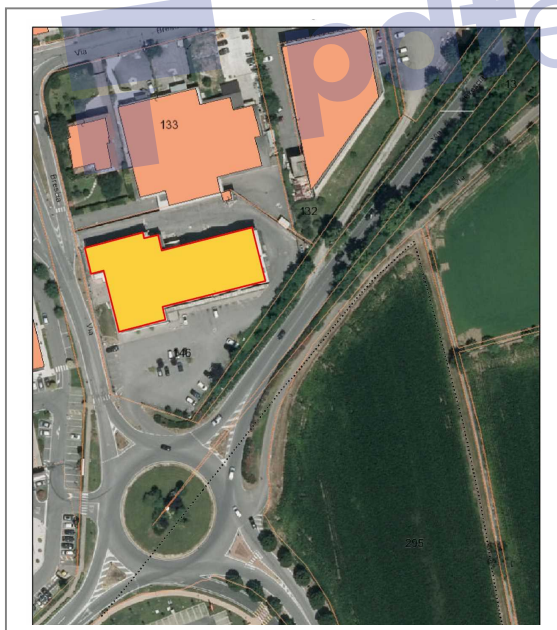
3. Descrizione sommaria del bene LOTTO 2

Analisi del segmento di mercato

L'unità immobiliare al subalterno 716 della particella 146 del foglio 17 all'urbano del Comune di Chiari risulta così localizzata:

Regione: Lombardia
Provincia: Brescia
Comune: Chiari
Via: Brescia
Civico n.: 61
Zona: Urbana periferica **PGT:** Ambiti per attività terziarie e commerciali esistenti

Mappa geografica



Destinazione d'uso urbanistica: Direzionale comprese attività private di servizio alla persona

Destinazione d'uso catastale: A/10 (uffici)

Utilizzo attuale del bene: Studio privato (studio dentistico)

Tipologia immobiliare: Usato ed in condominio (interni dell'unità rinnovati nell'anno 2016)

Tipologia edilizia dei fabbricati: l'unità è inserita in un complesso edilizio composto da sole unità a destinazione commerciale/direzionale o uffici.

Tipologia edilizia del bene: Ufficio/direzionale al piano primo con beni comuni in quote millesimali

Caratteristiche generali dell'immobile di appartenenza e dell'unità al sub.716

L'unità immobiliare distinta dal **subalterno 716** è occupata dai locali di uno studio dentistico e più precisamente dal cosiddetto front-office con sala d'attesa, da due vani (ufficio e sala operativa per posturologia) e per ultimo da un bagno aperto al pubblico preceduto da antibagno.

Fa parte di un edificio inserito in un complesso edilizio commerciale e si trova al primo ed ultimo piano raggiungibile per mezzo del vano scala comune, dotato di ascensore, accessibile dal portoncino di ingresso principale al civico 61 con provenienza dalla corte esclusiva, cintata ed asfaltata, che offre buona possibilità di parcheggio libero al servizio degli uffici, dei magazzini e dei negozi facenti parte del "**Condominio Iride**".

Il Condominio Iride confina con la principale via Brescia che lo collega al centro del Comune di Chiari e di Coccaglio e che conduce all'ingresso all'autostrada A35 (BREBEMI), nelle vicinanze, ed è ubicato in un isolato in prossimità di altri edifici con attività commerciali avviate da tempo in una zona periferica in espansione piuttosto ben servita.

L'unità al **subalterno 716**, 3,5 vani (58 mq. al lordo della muratura), si è generata nell'anno 2015 dal frazionamento dell'originario subalterno 30 di ha conservato la stessa destinazione d'uso, quella di ufficio/studio privato, e, successivamente, nell'anno 2016, è stata accorpata all'unità posta immediatamente a confine, distinta dal subalterno 31, di altra proprietà, attraverso la demolizione del muro interno divisorio che appunto le separava.

All'attualità si rileva infatti che l'unità al sub.716 di proprietà della società esecutata e quella al sub.31 di altra ditta, costituiscono insieme nella realtà un'unica unità immobiliare, interamente occupata da uno studio dentistico, a cui è stata accreditata l'agibilità in forza della domanda presentata al comune di Chiari che succedeva gli interventi edilizi eseguiti sui locali di entrambi i subalterni 716 e 31.

Tutto questo è stato possibile sulla scorta di regolari permessi edilizi ciò nonostante l'unità al sub.716, sebbene risulti fisicamente annessa ai locali dello studio dentistico al sub.31 di cui, si può dire, sia parte integrante, non è stata ceduta di diritto infatti la proprietà è ancora della società esecutata piuttosto che della ditta individuale che la occupa e ne dispone in via esclusiva.

Le parti interessate (esecutata e confinante) si sono limitate a redigere una promessa scritta di compravendita non autenticata (come è stato spiegato alla sottoscritta Ctu il giorno della visita presso lo studio dentistico) oltre a mantenere il contratto di sublocazione ad uso commerciale iniziato nell'anno 2016, subito gli interventi edilizi, in forza del quale lo Studio dentistico continua appunto a condurre la porzione immobiliare al sub.716

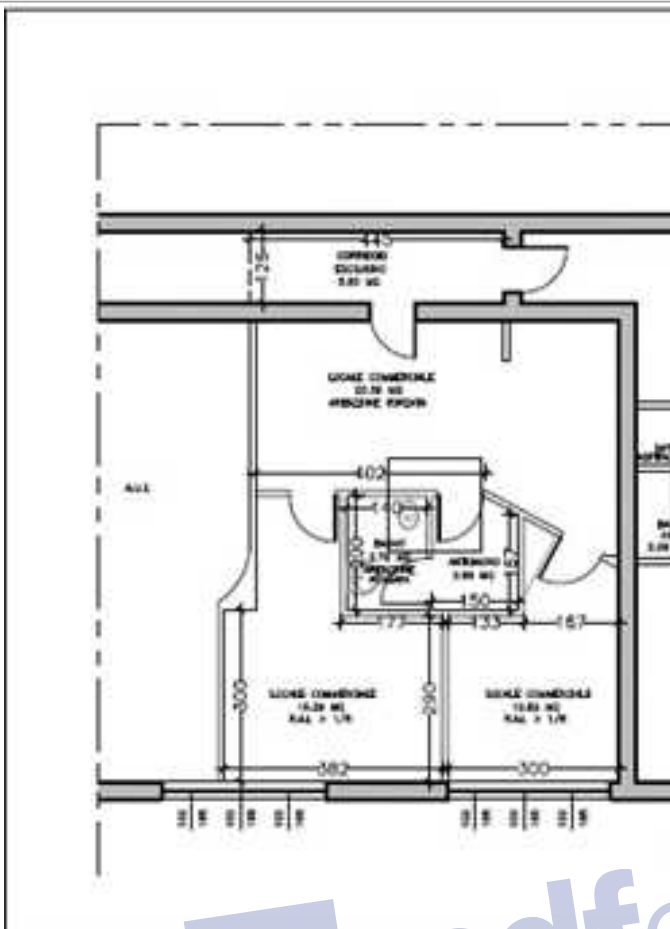
Struttura in elevazione:	Presumibilmente in cemento armato normale e prefabbricato;
Solai:	in latero-cemento;
Copertura:	tetto a più falde con copertura in pannelli di policarbonato alveolare;
Muri di tamponamento:	presumibilmente blocchi portanti di calcestruzzo;
Coibentazioni/Isolamenti:	non rilevati;
Divisori tra unità:	in muratura portante;
Divisori tra i locali:	si accerta occupato dalla sala di attesa dello studio dentistico, una sala operativa, una stanza ufficio ed un bagno il tutto per 48,40 mq. calpestabili. Tramezze interne di muratura;
Infissi esterni:	telai di metallo con doppio vetro e persiane interne. L'edificio non è dotato di scuri esterni; porta di ingresso del tipo blindata;
Infissi interni:	porte cieche con specchiatura liscia in laminato la cui posa risale all'ultimo intervento di sistemazione generale dello studio dentistico;
Pavimenti e rivestimenti:	pavimento del tipo gres porcellanato lucido e controsoffitto, muri di tamponamento tinteggiato all'interno con pittura idrolavabile color tortora;

Impianto di riscaldamento:	impianto autonomo di riscaldamento e raffrescamento ad aria (split a parete);
Impianto sanitario:	servizio igienico di cui uno con requisiti necessari per immobili con attività aperte al pubblico;
Impianto gas:	non rilevato;
Impianto elettrico:	impianto elettrico sottotraccia (anno 2015/2016).
Altri impianti:	non rilevati;
Allaccio alla fognatura:	presente;
Fonti rinnovabili:	assenti;
Finiture esterne:	intonaco tinteggiato di colore giallo;
Numero dei piani abitabili:	piano terra e primo e sottotetto;
Destinazione d'uso:	ufficio/servizi alla persona;
Altre unità:	5 Uffici, 9 magazzini e 2 negozi (no residenze);
Classe energetica:	non desumibile;
Dimensioni dell'unità:	circa 60 mq. utili con pianta regolare, lati di circa 8,40 x 7m;
Parcheggio	buona possibilità di parcheggio libero nella corte comune;
Forma della pianta unità:	costituita da un corpo rettangolare caratterizzata da regolarità geometrica;
Classe energetica:	non desumibile;

Descrizione dell'unità immobiliare

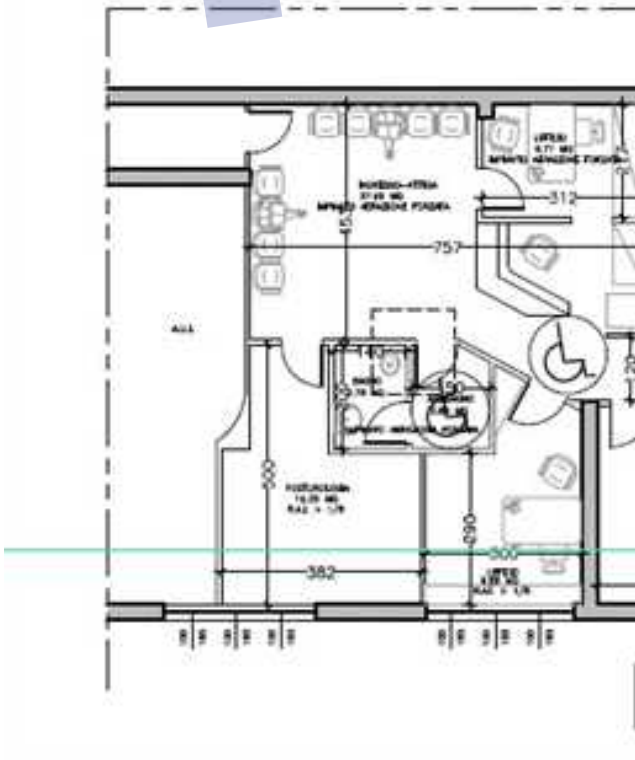
L'unità è ben esposta e ben illuminata con affaccio diretto sul prospetto principale dell'edificio in direzione della strada principale che gli garantisce una buona visibilità. Nel suo interno si presenta ben tenuta e con finiture di media qualità rinnovate di recente tanto che l'aspetto generale è quello di un immobile seminuovo.

Dal sopralluogo e dall'esame della pratica edilizia depositata al Comune di Chiari nell'anno 2016 presentata congiuntamente dalla Società esecutata quale proprietaria e dal Conduttore dell'unità al sub.716, si deduce che l'intervento di manutenzione straordinaria in progetto era stato pianificato con il fine di riunire fisicamente, in modo definitivo e non transitorio, l'unità pignorata distinta dal sub.716 a quella posta immediatamente a confine distinta dal sub.31 per l'ampliamento di quest'ultima. La conseguenza di tale programma non poteva che essere il trasferimento della proprietà del sub.716 a colui che si accerta essere già nella proprietà esclusiva dell'unità al sub.31 a cui la prima è stata materialmente riunita.

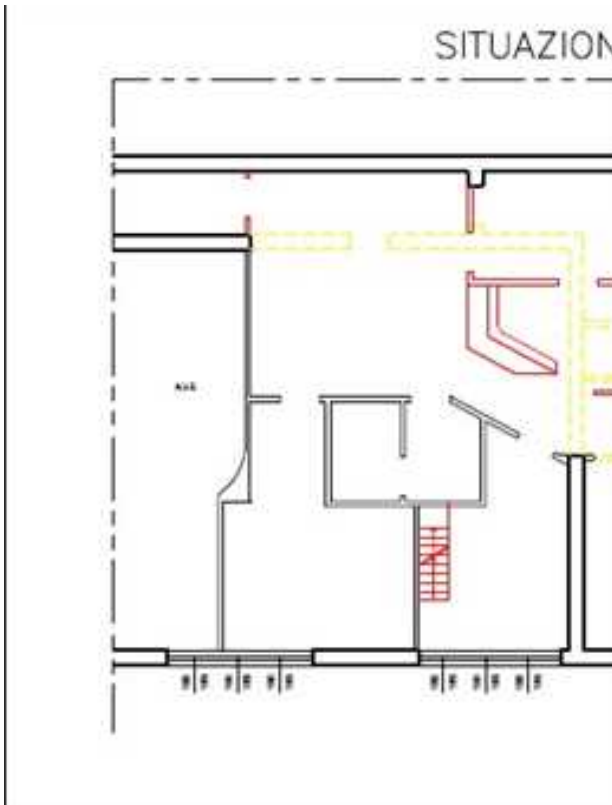


Stato di fatto **SUPERATO** del sub.716

pdfelement
SITUAZION



Stato di fatto **ATTUALE** del sub.716



Raffronto tra la situazione SUPERATA e quella ATTUALE rilevabile in sito
 Giallo = demolizioni (muro interno divisorio che in precedenza separava il sub.716 dal 31)
 Rosso = costruzioni

RAPPRESENTAZIONE DELLO STATO DI FATTO del SUB 716 annesso al SUB. 31



Rilievo

Rilievo: desunto principalmente da:
elaborato grafico (atto autorizzativo) e planimetria catastale

Criterio di misurazione in sito per verifiche: SIL - Superficie Interna Lorda
Criterio di misurazione per la stima: SEL - Superficie Esterna Lorda

Calcolo della SEL e della Sup. commerciale: per il calcolo della superficie esterna lorda vengono utilizzate le misure dedotte dall'elaborato grafico di progetto allegate alle ultime pratiche edilizie autorizzate con quelle desunte dalla planimetria catastale e verificate in sito, dove è stato possibile, a cui si applicano i coefficienti correttivi in funzione della destinazione d'uso (Norma UNI EN 15733/2011) al fine di determinare la consistenza commerciale per il calcolo del più probabile valore di mercato del bene in esame.

Data del sopralluogo: 02/03/2021

Calcolo superficie utile calpestabile

Superficie principale **m² 50,35** così calcolata

Destinazione	Superficie SIL	Coefficiente correttivo detto anche Indice mercantile
LOCALE COMMERCIALE	m ² 20,03	
LOCALE COMMERCIALE	m ² 13,79	
LOCALE COMMERCIALE	m ² 10,83	
BAGNO CON ANTIBAGNO	m ² 5,70	
	m² 50,35	Totale SIL

Calcolo superficie lorda perimetrale SEL (o SLP)

Superficie principale **m² 58,00** **1%**

Superficie commerciale **m² 58,00**



C) Stato di possesso**1. Verifica della titolarità LOTTO 2****Inquadramento della titolarità e titolo di provenienza**

Il **diritto di piena proprietà** dell'immobile in oggetto sito in Comune di Chiari è pervenuto alla società esecutata in forza:

dell'atto di compravendita stipulato in data **18.06.2003** ai n.ri **32.861/12.742 di rep.rac.** del Notaio [REDACTED] di Travagliato (BS), **trascritto a Brescia il 20.06.2003** ai n.ri **29748/18268 di formalità**, con cui la [REDACTED] vendeva il diritto di piena ed esclusiva proprietà del dell'unità subalterno 30, che in seguito ha generato quella al **sub.716**, alla

Anteriormente al ventennio con

atto di compravendita per scrittura privata autenticata in data **30.11.2000** al n.**52.788** di rep. del Notaio [REDACTED] di Rovato (Bs), **trascritta a Brescia il 12.12.2000** ai nn.ri **47092/27727 di formalità**, la [REDACTED] vendeva il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in esame siti in Chiari, alla società

Si precisa che

con atto in data 15.10.09 n.54.477 di rep. del Notaio [REDACTED] di Travagliato (BS), la società [REDACTED] ha trasferito la propria sede in [REDACTED] con atto in data 27.04.18 n.72.365 di rep. del Notaio [REDACTED] di Travagliato (BS), la società [REDACTED] veniva posta in stato di liquidazione;

Quota di proprietà della [REDACTED]: piena proprietà dell'intero 1/1

2. Stato di possesso al periodo della stima LOTTO 2

Alla data del sopralluogo	02/03/2021
Stato di possesso	il subalterno 716 è OCCUPATO direttamente dall'affittuario, la società del [REDACTED] in Chiari via Brescia n.61 [REDACTED] in forza di regolare contratto di sublocazione con il signor [REDACTED]
Tipo di contratto	contratto di sublocazione commerciale
€/anno	euro 2.940,00 + Iva (escluse spese condominiali ed utenze) ***
Rata	€.245,00 + Iva al primo di ogni mese ***
Durata in anni	sei anni rinnovabile per pari durata con lettera raccomandata
Scadenza contratto	iniziato il giorno 01.08.2016 con validità fino 31.07.2022 e prorogabile di altri 6 anni.
Rinnovi	sarà possibile il rinnovo alla naturale scadenza del 31.07.2022
Estremi registrazione	Brescia N.008347 - SERIE 3T del 10.08.2016 <u>Registrato in data antecedente al pignoramento</u>

*****Nota:** il canone di locazione concordato alla stipula del contratto è da intendersi ora SOSTITUITO con quello individuato dalla sottoscritta Ctu ed esposto alla successiva pagina 31 della elazione al paragrafo **"INTEGRAZIONE AL QUESITO"**

Il presente contratto di sublocazione segue al primitivo contratto di locazione commerciale in libero mercato tra la società

stipulato in data 01.01.2003 – anno di registrazione 2006 Serie 3T Numero di reg.2359. **Canone annuo euro 13.000,00**

Nel contratto in esame è stato specificato che il Conduttore, con il permesso del Locatore, aveva già eseguito a proprie spese opere e migliorie edilizie pertanto è plausibile pensare che il canone annuale sia stato concordato tenendo conto dei lavori fatti e dei relativi costi sostenuti interamente dal Conduttore.

In data 29.06.2021 il Tribunale di Brescia ha incaricato il Custode nominato di provvedere alla disdetta formale del contratto originario tra la _____, con scadenza al 31.12.2022, mantenendo invece attivo il più recente contratto di sublocazione ad uso commerciale descritto alla pagina precedente.

INTEGRAZIONE AL QUESITO

“ Il Ctu individui la quota parte del canone di locazione originariamente pattuito riferibile a ciascun subalterno pignorato...” estratto dall’ordinanza del 09.08.2021

Per il calcolo del più probabile canone di locazione viene assunto il valore minimo pari a 5,8 €/mq indicato per gli immobili commerciali dall’Agenzia delle Entrate (OMI) secondo semestre anno 2021 ribassato ad **€/mq.4,90** in considerazione della condizione di vincolo del sub.716 rispetto all’unità con cui confina distinta dal sub.31.

Rata mensile: mq.58,00 * €/mq.4,90 = Euro 284,20 arrotondato a

arrotondato ad **Euro 284,00** (duecentoottantaquattro/00 euro) mensili, Iva esclusa.

Canone annuale Euro 284,00 * 12 mesi = euro 3.408,00 arrotondato ad **Euro 3.400,00**

Il canone non comprende le spese condominiali ed i costi riferiti ai consumi dell’energia elettrica, dell’acqua per uso domestico e del gas nonché le imposte comunali.

D) Esistenza di formalità e oneri anche di natura condominiale a carico dell’acquirente

1. Condizioni limitanti LOTTO 2

Vincoli

L’unità al sub.716 si trova in condominio ed è pertanto soggetta al rispetto del regolamento condominiale. Il complesso commerciale denominato “Condominio Iride” C.F. 91011200176 è amministrato dallo Studio Salvetti srl in Brescia, via Valcamonica n.17/a. All’unità compete il proporzionale diritto di comproprietà delle parti comuni per legge o per destinazione.

L’unità al sub.716 è stata fisicamente accorpata a quella immediatamente a confine al sub.31 dello stesso mappale ma di proprietà di un terzo, escluso dal presente procedimento, il quale le occupa contemporaneamente a seguito di un intervento edilizio regolarmente autorizzato che ha comportato l’abbattimento del muro divisorio interno che le separava oltre alle modifiche sugli impianti tecnologici che ad oggi sono comuni ad entrambi i subalterni. Una condizione che non favorisce il trasferimento della proprietà del sub.716 ad un soggetto diverso da chi di fatto già lo occupa.

Allo stato attuale il sub. 716 è accessibile dall’esterno solo attraverso la porta di ingresso che serve il sub.31 a cui lo stesso è stato

fisicamente riunito. Il sub.716 allo stato attuale è in una condizione di interclusione derivata appunto dalle trasformazioni edilizie subite in funzione dell'ampliamento della preesistente unità al subalterno 31. Tutto ciò sulla scorta di un regolare permesso edilizio.

Oneri

Gli oneri condominiali di competenza della società eseguita esposti al preventivo di spesa per la gestione 2020/2021 ammontano ad euro 2.604,00 da versare con il seguente riparto: al 31.05.2021 euro 1.388,00 – al 30.06.2021 euro 608,00 – al 31.08.2021 euro 608,00
Gli oneri condominiali ancora dovuti saranno a carico dell'aggiudicatario.

NOTA: si evidenzia che le spese condominiali poste a carico della società eseguita sono calcolate dall'Amministrazione condominiale facendo ancora riferimento ai millesimi di proprietà assegnati all'unità preesistente, distinta dal subalterno 30, che ha dato origine ai subalterni 716 e 715 pignorati. Per poter individuare la quota parte delle spese condominiali di ciascun subalterno pignorato (sub.716 e 715) non si rileva la possibilità di farlo senza aver prima quantificato i corrispondenti millesimi di proprietà delle parti comuni del fabbricato di appartenenza incaricando un Tecnico qualificato il quale dovrà relazionarsi con il Condominio.

Diritti reali e personali contratto di locazione (Brescia N.008347 SERIE 3T del 10.08.2016)

Dalla lettura dell'atto di provenienza *stipulato il 18.06.2003 n.32.861/12.742 di rep/rac. del Notaio [REDACTED] trascritto a Brescia il 20.06.2003 ai num.ri 29748/18268 di formalità*, con cui la società vendeva alla Società [REDACTED] il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'unità al subalterno 30 la cui divisione fisica ha dato origine, nell'anno 2015, all'unità al **sub.716**, oltre che a quella al sub. 715, si rileva che

non sussistono: diritti reali quali usufrutto, superficie, enfiteusi e personali quali uso abitazione ed assegnazione, a favore di terzi sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;

diritto di prelazione

la sottoscritta Ctu, ritiene opportuno segnalare che la situazione rilevata per il sub.716, iniziata prima del pignoramento, che si accerta fisicamente annesso al sub.31 con cui costituisce di fatto un'unica unità immobiliare costituitasi in forza di regolari permessi edilizi ed occupata interamente dal proprietario del sub.31, comporti una precedenza sull'acquisto a favore di quest'ultimo soggetto.

Altri vincoli

Non si rilevano vincoli amministrativi

Non si rilevano sequestri penali ed amministrativi trascritti nei pubblici registri

Non si rilevano canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici trascritti nei pubblici registri

2. Formalità ipotecarie di qualsiasi tipo e natura non opponibili all'acquirente

Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Brescia in data **28.12.2011 nn.ri 53465/11193 di formalità** per la somma complessiva di euro 2.650.000,00 (duemilioneiseicentocinquanta/00 euro) contro [REDACTED] quali terzi datori di ipoteca, a favore della

[REDACTED], gravante, tra gli altri, il diritto di piena ed esclusiva proprietà di tutti gli immobili staggiti, a garanzia di mutuo in data 22.12.2011 n.60.129/29.479 di rep.rac del Notaio [REDACTED], concesso alla [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Travagliato – , annotata di restrizione dei beni diversi da quelli in esame, in data 10.08.2020 ai n.ri 29043/5033, in forza di scrittura privata autenticata del 20.07.2020 n.51.901/16.297 di rep. Notaio [REDACTED] di Brescia;

Oneri per la cancellazione:

tassa ipotecaria € 35,00

Esente da imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo ai sensi dell'art. 15 del DPR 29.09.1973 n.601

Trascrizioni:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data **22.05.2015 ai nn.ri 16924/11129 di formalità** in ed a favore del “ [REDACTED] con sede in [REDACTED], gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili ai subalterni 716 e 715 della particella 146 del Foglio 17 all'Urbano di Chiari (Lotto 1 e 2 della presente relazione di stima).

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data **25.08.2020 ai nn.ri 31165/20295 di formalità**, contro la

a favore della [REDACTED]

[REDACTED] gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà di tutti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

Oneri per la cancellazione per ogni operazione:

tassa ipotecaria € 35,00

imposta di bollo € 59,00

Imposta ipotecaria minimo dovuto € 200,00

*Totale complessivo $(35+(35+59+200)*2) = 623$ arrotondato a 700,00*

Altri gravami

Saranno a carico dell'aggiudicatario tasse ed imposte relative alla registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per la voltura catastale, salvo diversa indicazione nell'ordinanza e avviso di vendita.

Oneri per la trascrizione del trasferimento e voltura catastale:

tassa ipotecaria € 35,00 + Imposta di bollo € 59,00 + Diritti catastali e voltura € 55,00 = € 149,00 arrotondato ad euro 200,00

Oneri per la registrazione:

Da valutare volta per volta nel singolo caso concreto così come l'onorario spettante al Professionista delegato.

Totale dei costi per la cancellazione

Fiscalmente i costi previsti per la trascrizione del trasferimento e della voltura catastale e per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli gravanti sulla procedura sono quantificati in **euro 900,00**

Non comprendono l'onorario del professionista delegato.

E) Legittimità edilizia - urbanistica e rispondenza catastale**1. Legittimità edilizia – urbanistica LOTTO 2****Anno di costruzione**

Fabbricato originario realizzato dopo la data del 31.10.1942 e prima della data 01/09/1967
 Fabbricato ricostruito ed ampliato nell'anno 1998

Titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Chiari

Concessione Edilizia in Sanatoria n.205 in data 29.12.1988 (variazione parziale della destinazione d'uso da industriale a residenziale e realizzazione di tettoia)

Concessione Edilizia n.43 P.E. 486/1998 in data 18.03.1998 a cui seguiva

Conc. Edilizia in Variante n.188 P.E. 623/1998 in data 15.12.1998 (modifiche con variazione della destinazione d'uso in quella attuale commerciale/uffici/direzionale)

D.I.A. prot.n.82305 del 2001 (manutenzione straordinaria)

Certificato di Agibilità presentata la richiesta P.G. n. 8946 del 16.07.2001 dichiarata esecutiva per decorrenza dei termini con comunicazione P.G. N.8946/17078 del 16.07.2001,

CILA presentata in data 23.06.2015 dal signor

per un intervento di manutenzione straordinaria finalizzato alla divisione fisica dell'unità al sub.30 in due nuove unità, aventi la medesima destinazione d'uso della preesistente (ufficio/direzionale), riaccatastate ai nuovi subalterni 715 ed 716 oggetto della presente procedura esecutiva.

CILA n. 2016/00014/M del 05.02.2016 prot.003670 presentata dal Titolare dello studio dentistico con il consenso della proprietà.

Le opere previste dal progetto edilizio sono state ultimate in data 20.07.2016 ed hanno interessato sia il subalterno 416 sia il 31, con cui lo stesso confina, per l'accorpamento del primo al secondo con l'intenzione di dare origine ad un'unica unità immobiliare e ciò è stato possibile attraverso la demolizione del muro interno di confine che li separava oltre alla condivisione degli impianti tecnologici.

Agibilità in data 23.08.2016 è stata presentata al Comune di Chiari la comunicazione di fine lavori e la domanda del certificato di agibilità per l'unità immobiliare costituita dai subalterni 716 e 3. L'abitabilità è stata attestata per silenzio assenso essendo decorsi 45 giorni dalla presentazione della domanda. Un sistema praticato da anni in questo Comune.

Situazione urbanistica**Strumento urbanistico**

Piano di Governo del Territorio in vigore dal 21.04.2010 e successiva Variante approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.11 in data 13.04.2017 ed in vigore dal 06.07.2017

Vincoli urbanistici

Piano delle Regole (tavola di azionamento) – Ambiti per attività terziarie e commerciali esistenti – e di completamento con riferimento all'art.34 quater delle NTA

Vincoli paesaggistici

Non rilevati

Altro

Nessuna osservazione

2. Dichiarazione di rispondenza edilizia - urbanistica

La sottoscritta geometra Laura Jannon, iscritta all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia al nr.4487, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, con riferimento alla documentazione visionata ed in base a quanto rilevato in loco alla data del sopralluogo, con la presente

DICHIARA

per l'unità al subalterno 716 della particella 146 al Foglio 17, C.U. del Comune di Chiari (BS) via Brescia n.61 piano primo in edificio in condominio

soddisfatta la **REGOLARITA'** edilizia - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati ed allo strumento urbanistico locale.

Il CTU
Geom. Laura Jannon



3. Dichiarazione di rispondenza catastale

La sottoscritta geometra Laura Jannon, iscritta all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia al nr.4487, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, sulla scorta della documentazione estratta dagli archivi dell'Agenzia dell'Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Sez. Territorio messa a confronto con le pratiche edilizie autorizzate e con la situazione del bene rilevata in loco,

DICHIARA

per l'unità al subalterno 716 della particella 146 al Foglio 17, C.U. del Comune di Chiari (BS) via Brescia n.61 piano primo

soddisfatta la **CONFORMITA'** catastale sia per gli identificativi catastali del bene sia per la corrispondenza tra lo stato dei luoghi esaminati e quanto rappresentato graficamente nella planimetria catastale di riferimento, depositata in data 27.05.2016 all'UTE di Brescia al n. di prot. BS0107041 dall'ing. ██████████ iscritto al n.4158 del Collegio degli ingegneri di Brescia. L'unica inesattezza riguarda l'intestazione catastale per mancato aggiornamento della sede della società ██████████ ancora indicata nel Comune di ██████████ anziché nel Comune di ██████████ dove è stata trasferita in forza dell'atto in data 15.10.2009 n.54.477 di rep. del Notaio ██████████. La sottoscritta Ctu conferma soddisfatta la verifica della conformità catastale soggettiva per allineamento tra titolari iscritti al catasto e quelli alle risultanze dei registri immobiliari.

Il CTU
Geom. Laura Jannon



F) *Formazione dei lotti e divisibilità del bene*

1. **Divisibilità dell'unità immobiliare**

L'unità in esame, a destinazione d'uso ufficio/direzionale, è sita al piano primo di un complesso commerciale in condominio ed è stata originata dal frazionamento nell'anno 2015 di una preesistente unità di dimensioni più ampie identificata dal sub.30 della medesima particella 146.

L'anno seguente, l'unità al subalterno 416 è stata fisicamente accorpata a quella posta immediatamente a confine distinta dal sub. 31 di proprietà di terzi. La fusione è stata ottenuta prima di tutto per mezzo della demolizione del muro perimetrale divisorio che separava il subalterno 416 dal 31.

Il subalterno 416 risulta accessibile solo tramite la porta di ingresso del sub.31 a cui è stato fisicamente annesso e con cui condivide gli impianti tecnologici.

La sottoscritta Ctu esaminate le caratteristiche e la superficie (58 mq. calpestabili) ritiene di poter affermare che un ulteriore frazionamento non sia più possibile oltre che non conveniente.

La situazione rilevata in sito cioè che l'unità al sub.716 è stata riunita ai locali del sub 31 intestati ad altra ditta e con i quali ora costituisce un'unica realtà immobiliare, pur restando di proprietà della società esecutata, è un limite importante alla possibilità di compravendita della stessa.

Ad ogni modo la sottoscritta Ctu ritiene di poter dire che si sarebbe possibile da un punto di vista edilizio urbanistico la ricostruzione della situazione originaria del subalterno 716 scorporandolo dal sub. 31 facendo quindi l'operazione inversa rispetto a quanto realizzato nell'anno 2016 ma ciò comporterebbe una spesa non indifferente oltre ad un danno economico all'attività dello studio dentistico che si era ingrandita investendo nell'ampliamento dei propri locali servendosi di quelli posti a confine del sub.716 di proprietà della società esecutata con cui era evidentemente in accordo.

2. **Formazione dei Lotti**

L'unità immobiliare al subalterno 716 della particella 146 al Foglio 17 C.U. del Comune di Chiari (BS) via Brescia n.61 piano primo, categoria catastale A10 ufficio/direzionale identifica un lotto unico alla relazione indicato quale **LOTTO 2**

G) *Valore dei beni e dei costi*

1. **Analisi estimativa**

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima 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.”

Per la determinazione del valore di mercato si è proceduto al calcolo della superficie commerciale dell'immobile ottenuta applicando a quella reale (SEL superficie esterna lorda) i necessari coefficienti di ragguaglio ed esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, inclusa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia di vizi del bene venduto e precisando detti adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo oltre ad eventuali spese condominiali insolute.

La perizia deve contenere tutte le informazioni indicate dall'173-bis disp. att. c.p.c. come modificato per effetto del decreto-legge 27 giugno 2015 n.83 e convertito, con modificazioni, dalla Legge 6 agosto 2015, n.132.

VALUTAZIONE DEL BENE CON STIMA SINTETICO COMPARATIVA IN CONDIZIONI DI LIBERO MERCATO

La stima secondo il valore di mercato, sia con metodo sintetico che analitico, si fonda sul confronto tra il fabbricato oggetto di stima e i fabbricati simili di cui si conoscono i prezzi di mercato e la consistenza.

La consistenza è definita come dimensione in metri quadrati di superficie commerciale ricavata applicando a quella reale (SEL superficie esterna lorda) i necessari coefficienti di ragguaglio o correttivi.

Il valore unitario ordinario (euro/mq.) si ottiene dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi noti di categorie omogenee di fabbricati e la sommatoria delle rispettive dimensioni.

La conoscenza del mercato si concretizza tramite:

- 3) "fonti accreditate" (o "indirette"), dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate con l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e dalla Camera di Commercio di Brescia con la pubblicazione della Borsa Immobiliare;
- 4) "fonti fiduciarie", raccolta di informazioni presso gli operatori del mercato immobiliare locale.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO CON ANALISI SINTETICA COMPARATIVA

I dati di mercato così ottenuti costituiscono il punto di riferimento iniziale della stima, che sarà adeguato alle particolari caratteristiche dell'immobile in esame. Considerata la natura dell'immobile e del mercato di riferimento, è opportuno valutare il più probabile valore di mercato del bene ricorrendo al procedimento di stima SINTETICO COMPARATIVO PER CONFRONTO DIRETTO. tale procedimento si fonda sulla conoscenza dei prezzi di compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima riconciliati con i valori forniti dalle fonti sopra indicate.

INFORMAZIONI DESUNTE DA FONTI "INDIRETTE"

- 5) Il primo valore, desunto dalle fonti OMI dell'Agenzia delle Entrate per il secondo semestre 2020 riporta per uffici in Chiari zona periferica, in stato conservativo "normale" un valore da un min. 1.200,00 €/mq ad un max 1.450,00 €/mq; la sottoscritta Ctu in base alla localizzazione, alla vetustà, al grado delle finiture, allo stato di conservazione e manutenzione, alla situazione di fatto e di diritto dell'unità, ritiene di poter attribuire al bene immobile il valore di **1.200,00 €/mq**.

Il valore di locazione può variare da un minimo di **5,8 €/mq** ad un massimo di **6,9 €/mq**

- 6) Il secondo valore, desunto dal listino immobiliare del mese di maggio 2021 attribuisce per uffici in Chiari zona periferica, in stato conservazione normale, un valore tra i 1.135,00 €/mq e 1.462,00 €/mq; la sottoscritta Ctu in base alla localizzazione, alla vetustà, al grado delle finiture, allo stato di conservazione e manutenzione, alla situazione di fatto e di diritto dell'unità, ritiene di poter attribuire al bene immobile il valore di **1.135,00 €/mq**.

INFORMAZIONI DESUNTE DA FONTI "FIDUCIARIE"

Le indagini condotte mediante contatti con colleghi, operatori del mercato immobiliare, sulle rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, di offerta, nonché sui valori di stima, hanno consentito di individuare per beni con caratteristiche simili, un valore di mercato tra 1.200,00 €/mq e 1.400,00 €/mq in base alla localizzazione, alla vetustà ed al grado di finitura del bene, allo stato di conservazione e di manutenzione alla situazione di fatto e di diritto dell'unità, si ritiene di poter attribuire al bene immobile il valore di **1.000,00 €/mq**.

Risultato dell'indagine presso le agenzie di intermediazione in zona

Annunci immobiliari pubblicati in zona per immobili simili a quello in esame

Agenzia Immobiliare : **Affiliato Tecnocasa (Chiari)**

- 5) Via Brescia n.35

Ufficio al piano primo di un complesso direzionale e commerciale

Unico locale con bagno: sup. commerciale mq.150,00

Posti auto condominiali liberi n.20

Spese condominiali: basse (€83,00)

Finiture: buone

Impianti tecnologici: da sistemare e riportare in funzione

Termoautonomo: impianto di riscaldamento/raffrescamento ad aria

Prezzo di vendita euro 132.000,00 - euro/mq.880,00

 Agenzia Immobiliare : **Affiliato Tecnocasa (Chiari)**

6) Via Brescia n.43

Ufficio al piano primo di un complesso direzionale e commerciale

Unico locale con due bagni: sup. commerciale mq.280,00

Posti auto condominiali liberi n.20

Spese condominiali: basse (€ 125,00)

Finiture: buone

Impianti tecnologici: in buono stato

Termoautonomo: impianto di riscaldamento/raffrescamento ad aria

Prezzo di vendita euro 254.000,00 - euro/mq.907,00
 Agenzia Immobiliare : **Affiliato Tecnocasa (Chiari)**

7) Via Brescia n.43

Ufficio al piano primo di un complesso direzionale e commerciale

Unico locale con due bagni: sup. commerciale mq.450,00

Posti auto condominiali liberi n.20

Spese condominiali: basse (non specificato)

Finiture: buone

Termoautonomo: impianto di riscaldamento/raffrescamento ad aria

Prezzo di vendita euro 432.000,00 - euro/mq.960,00
 Agenzia Immobiliare : **Affiliato Tecnocasa (Chiari)**

8) Via Brescia n.43

Ufficio al piano primo di un complesso direzionale e commerciale

Unico locale con un bagno: sup. commerciale mq.100,00

Posti auto condominiali liberi n.20

Spese condominiali: basse (non specificato)

Finiture: più che buone

Impianti tecnologici: da completare l'impianto elettrico e di illuminazione

Termoautonomo: impianto di riscaldamento/raffrescamento ad aria

Prezzo di vendita euro 72.000,00 - euro/mq.720,00

$$\Sigma \text{valori (132.000+254.000+432.000+72.000)} = 890.000/4 = 222.500,00 \text{ euro/mq.}$$

$$\Sigma \text{sup. commerciale (150,00+280,00+450,00+100,00)} = 980,00/4 = 245,00 \text{ mq.}$$

$$\Sigma \text{valori} \quad 222.500,00 \text{ euro/mq.}$$

$$\Sigma \text{sup. comm.} \quad 245,00 \text{ mq.}$$

 Valore unitario ordinario euro/mq. 876,00 arrotondato a euro/mq. **900,00**
RICONCILIAZIONE DEI VALORI DI STIMA

I valori sopra indicati rientrano nell'ambito della variabilità della stima che ordinariamente risulta circa del 20% per cui si esprime il parere che all'unità possa essere attribuito il valore di

euro/mq. 1.000,00
 così calcolato: $\Sigma \text{valori (1.200,00 + 1.135,00 + 900,00)}/3 = \text{euro/mq. 1.078,00}$ arrotondato a **1.000,00**

con la precisazione che le stime sono da considerarsi cautelative ai fini della presente consulenza.

Il criterio di misurazione è il SEL, Superficie Esterna Lorda, ricavata dalle schede e dalle visure catastali, dagli elaborati grafici delle pratiche edilizie e dalle misurazioni fatte in loco durante il

sopralluogo ed inoltre si specifica che il valore unitario attribuito alle superfici dell'unità immobiliare in esame comprende la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni dell'edificio di appartenenza.

Oltre a ciò che la valutazione sotto esposta sebbene relazionata alle misure, è da ritenersi "a corpo"

Infine si aggiunge che il prezzo di 1.000,00 €/mq. applicato dalla sottoscritta Ctu per la valutazione del bene in libero mercato si allinea a quello già adottato alla fine dell'anno 2018 dal Ctu incaricato dal Tribunale di Brescia per la valutazione di un immobile con la stessa destinazione d'uso (cat A/10) facente parte del medesimo complesso edilizio commerciale in via Brescia n.61 a Chiari e più precisamente ubicato nel medesimo edificio e sullo stesso piano.

Calcolo della superficie lorda perimetrale (SEL) e della superficie commerciale

Sulla scorta delle misure dedotte della planimetria catastale confrontate con quelle dall'elaborato grafico di progetto allegato all'ultima pratica edilizia e verificate in sito dove è stato possibile, è stata calcolata la superficie esterna lorda perimetrale alla quale sono applicati i coefficienti correttivi in funzione della destinazione d'uso (Norma UNI EN 15733/2011) al fine di determinare la consistenza commerciale per il calcolo del più probabile valore di mercato del bene.

Fg.17 part.146 sub.716 Categoria catastale A/10 vani 3,5	Superficie SLP	Coff.	Sup. commerciale
Ufficio al piano primo	mq.58,00	100%	mq.58,00

Per il calcolo del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare libera da cose e persone con la rispettiva quota della comproprietà delle parti comuni del fabbricato di appartenenza ai sensi dell'art. 117 del Codice Civile applicando il **valore unitario €/mq.1.000,00**

mq.58,00 * €/mq.1.000,00 = Euro 58.000,00 (cinquantottomila/00)
arrotondato ad Euro 58.000,00

Il Valore di vendita della proprietà di 1/1 dell'immobile stimato libero da persone o cose, finito ed indipendente, in condizioni di libero ed ordinario mercato è pari a

Euro 58.000,00 (cinquantottomila/00) riferito all'intero lotto (LOTTO 2)

ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

In caso di vendita in circostanze straordinarie è bene descrivere la determinazione del valore di vendita forzata. Nelle "Linee Guida per la Valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" elaborate dall'Associazione Bancaria Italiana (ABI) si definisce valore di vendita forzata come "..... l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato". La vendita forzata implica quindi un prezzo inferiore a quello di mercato che invece riflette le particolari condizioni del venditore, il periodo di esposizione del bene sul mercato e deve essere ricavato da specifiche assunzioni che tengano in considerazione tutti i fattori intrinseci ed estrinseci della condizione di vendita. Nel caso di vendita forzata, bisogna tenere in

considerazione soprattutto la finalità della stima riconducendo la valutazione del bene al più prudente valore di mercato. Esaminate le offerte attuali sul mercato e i dati dai principali borsini immobiliari messi a confronto con le offerte di beni simili in vendita alle Aste Giudiziarie, si è riscontrato, che queste ultime presentano un deprezzamento di circa il 10% ragione si ritiene che il valore da attribuire in condizioni di vendita forzata a questo lotto debba essere il valore di mercato

ribassato del 10% incrementato di un ulteriore 5% per cento in considerazione del fatto che l'immobile risulta occupato cioè locato a terzi con regolare contratto di locazione.

valore di mercato del LOTTO UNICO LIBERO in condizioni di LIBERO MERCATO

Valore di mercato intero libero Euro 58.000,00 (euro cinquecentomila/00)

valore di mercato del LOTTO UNICO OCCUPATO in condizioni di VENDITA FORZATA

La presente stima tiene conto del fatto che l'immobile al sub.716 non solo non è libero, perché locato fino al 31.07.2022, ma risulta essere già stato annesso ad altra unità, perdendo quindi la propria indipendenza, e con cui costituisce di fatto un'unica unità immobiliare riconosciuta agibile dal Comune di Chiari in forza di regolare concessione edilizia. In considerazione di tali condizioni limitanti all'alienazione del solo sub.716, la sottoscritta Ctu esegue uno sconto considerevole, più del doppio di quello che normalmente viene applicato, pari al 40%* del valore intero.

Calcolo del Valore di mercato del bene ribassato perché trasferito in condizioni di vendita forzata calcolato al mese di settembre dell'anno 2021

Euro 58.000,00 – 40%*(svalutazione) = €34.800,00 **arrotondato a €35.000,00**

Al valore a basa d'asta di Euro 35.000,00 vengono inoltre apportate le seguenti decurtazioni:

-Oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli che gravano sulla procedura
totale stimato euro 700,00

-Oneri per la trascrizione del trasferimento e voltura catastale (esclusi l'onorario spettante al Professionista delegato ed i costi di registrazione da valutare volta per volta nel singolo caso)
totale minimo stimato euro 200,00

Deduzione

Euro 35.000,00 – euro 900,00 = Euro 34.100 00 arrotondato ad euro 34.000,00

Ufficio in condominio Chiari (BS) C.U. Fg.17 part.146 SUB 716

VALORE A BASE D'ASTA finale Euro 34.000,00 (euro trentaquattromila/00)

Quota parte della società esecutata: 1/1 piena proprietà = euro 34.000,00

Il presente rapporto di valutazione è stato redatto in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) edizione 2007 ed è conforme al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa oltre alle Linee Guida Abi per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

Sono parte integrante della presente valutazione tutti gli allegati che la accompagnano:

Visura catastale storica

Estratto mappa

Immagini fotografiche

Atto di provenienza Notaio [REDACTED]

Estratto dal Geoportale di Brescia

Brescia, 18 settembre 2021



LOTTO 3**B) Identificazione e descrizione attuale e pregressa dei beni****1. Identificazione catastale del bene LOTTO 3**

Comune censuario: Travagliato
Tipologia catasto: Terreni – CT
Identificativo: **Foglio 9**
Particella 576
Superficie: ha **01 68 84**
Reddito dominicale: euro 174,40
Reddito agrario: euro 183,12
Qualità - classe: seminativo irriguo - 1
Intestatari catastali:

Proprietà: 1/1 dell'intero
Per una migliore identificazione del bene si rimanda agli allegati catastali:visura storica ed estratto mappa

Conformità soggettiva: la sottoscritta Ctu dichiara che alla data corrente per terreno agricolo alla particella 576 del Foglio 9 del Catasto Terreni del Comune di Travagliato è soddisfatta la verifica della conformità catastale soggettiva per allineamento tra i titolari iscritti al catasto e quelli alle risultanze dei registri immobiliari.

Vicende catastali: ai fini catastali si precisa che il terreno agricolo al **particella 576** deriva in forza di frazionamento registrato in data 27.07.2006 al n.189392.1/2006 (protocollo n.BS0189392) in variazione del terreno precedentemente censito con il **mappale 550** di ha 01.74.18. a sua volta risultante in forza di frazionamento registrato in data 16.12.2005 al n.381001.1/2005 (protocollo n.BS0381001) in variazione del terreno precedentemente censito con il **mappale 536**, di Ha 01.86.18 a sua volta risultante in forza di frazionamento registrato il 03.05.2005 al n.141457.1/2005 (protocollo n.BS0141457) in variazione del terreno censito sin dall'impianto meccanografico con il mappale 95, di Ha 01.97.90, del medesimo Foglio 9 del Catasto terreni.

Coerenze catastali: il **particella 576** confina a partire da nord in senso orario:
Nord particelle 588, 581, 138 (aree urbane con abitazione)
strada comunale da cui avviene l'accesso
Est terreno agricolo al mappale 671 (interposta roggia)
Sud terreni agricoli alle particelle 595, 596 e 597
Ovest terreno agricolo alla part.42

2. Provenienza del bene LOTTO 3

Provenienza del bene: da oltre un ventennio il diritto di piena proprietà ed esclusiva proprietà del terreno agricolo in Travagliato alla particella 576 è del
- della successione testamentaria in morte del padre
apertasi l' 1.10.1985 e trascritta a Brescia il 21.03.1987 ai n.ri 7607/5463), regolata da testamento

olografo in data 20.11.1980 e pubblicato con verbale del giorno 26 marzo 1986 n.19.262 di repertorio del Notaio ██████████ di Brescia, trascritto a Brescia il 22 aprile 1986 ai n.r. 9569/6752.

- riunione di usufrutto a seguito della morte della madre
 , avvenuta il 19.04.1990.

3. Descrizione sommaria del bene LOTTO 3

Analisi del segmento di mercato

Il terreno agricolo alla particella 576 del foglio 9 ai terreni del Comune di Travagliato risulta così localizzato:

Regione: Lombardia
Provincia: Brescia
Comune: Travagliato
Via: via dei Brusati
Zona: Periferica agricola a traffico limitato

Mappa geografica



Destinazione d'uso urbanistica: il terreno nel PGT in vigore ha la seguente destinazione: AREA E3 – Ambientale paesaggistica, come definito dall'art.42 del Norme Tecniche Attuative allegate al Piano delle Regole con limiti di rispetto – stradale, definito dall'art.44.3 delle N.T.A. allegate al Piano delle regole. Allegato CDU (certificato di destinazione urbanistica)

Vocazione (catastale): Seminativo irriguo. Trova corrispondenza con l'utilizzo rilevato in sito.

Utilizzo attuale del bene: coltivato

Caratteristiche generali del terreno agricolo

Il Lotto 3 è costituito da un terreno **seminativo irriguo censito al C.T. del Comune di Travagliato al Foglio 9 particella 576** coltivato dalla proprietà.

Il terreno si trova nella prima periferia ad ovest del Comune Di Travagliato ed è accessibile direttamente dalla via dei Brusati con provenienza dal centro del Comune di Travagliato o dalla strada provinciale 19 Concesio – Ospitaletto – Fenili Belasi.

La giacitura del terreno è completamente pianeggiante e la conformazione è regolare tipica degli appezzamenti terrieri della Pianura Padana ed è caratterizzato dalla presenza ai confini di canali e corsi d'acqua idonei all'irrigazione (vaso della Roggia Travagliata) di competenza del Consorzio irriguo n.9 sinistra Oglio. L'ordinamento colturale è ceriaricolo-foraggero ad indirizzo zootecnico e la superficie produttiva del terreno è destinata a seminativo.

Si rileva che il terreno negli anni precedenti era stato utilizzato come area al servizio di depositi precari per la conservazione di materiali vari e che in seguito, nell'anno 2020, per lo stesso terreno è stato reintegrato l'utilizzo esclusivamente agricolo e ciò ha comportato il ripristino del suolo con opere di sbancamento e riporto per ricostituire lo strato terroso idoneo alla coltivazione.

Il sito è ben esposto ed inserito in un contesto prevalentemente agricolo quindi circondato da altri terreni con vocazione simile e confina con dimore isolate tra si rilevano alcune cascine con valore storico testimoniale (Cascina Bruciata) ed altre di realizzazione più recente come quelle con cui confina in aderenza sul versante nord.

La rete di strade poderali e vicinali è efficiente e consente l'accesso al campo in ogni stagione dell'anno permettendo di eseguire le operazioni colturali in modo meccanizzato riducendo pertanto la necessità di manodopera.

Rilievo

Data del sopralluogo: in data 24.11.2020 la sottoscritta Ctu ha proceduto alla ricognizione oltre ad un rilievo sommario al fine di accertarne l'ubicazione, la qualità e le caratteristiche.

Rilievo: desunto principalmente da: planimetria catastale

Criterio di misurazione per la stima: SEL - Superficie Esterna Lorda

Calcolo della SEL e della Sup. commerciale: per il calcolo della superficie del terreno sono state utilizzate le misure dedotte dalla planimetria catastale verificate in sito tramite semplice osservazione e raffrontate con la cartografia satellitare (pubblicata da google maps Italia e dal portale della Regione Lombardia) tramite un'attività di sovrapposizione grafica che ha confermato che la consistenza indicata nella visura catastale e la rispettiva rappresentazione in mappa corrispondono con la situazione di rilievo alle orto foto con un margine di errore poco rilevante.

Calcolo della superficie esterna lorda

coefficiente di ragguglio

Superficie catastale

ha 01 68 84

1%

Superficie commerciale

m² 16.884,00



C) Stato di possesso

1. Verifica della titolarità LOTTO 3

Inquadramento della titolarità e titolo di provenienza

Il **diritto di piena proprietà** dell'immobile in oggetto sito in Comune di Travagliato è pervenuto all'esecutato in forza:

successione testamentaria trascritta a Brescia il 21.03.197 ai num.re 7607/5463 di formalità, regolata da testamento olografo del 20.11.1980 trascritto a Brescia il 22.04.1986 ai n.ri 9569/6752; **riunione di usufrutto** a seguito della morte della madre , nata a [REDACTED], avvenuta il 19.04.1990.

Quota di proprietà dell'esecutato piena proprietà dell'intero 1/1

2. Stato di possesso al periodo della stima LOTTO 3

Data del sopralluogo 19/01/2021
Stato di possesso il terreno alla data del pignoramento e delle indagini peritali risultava libero da contratti di locazione. Il terreno attualmente è coltivato.

D) Esistenza di formalità e oneri anche di natura condominiale a carico dell'acquirente

3. Condizioni limitanti LOTTO 3

Vincoli Il terreno risulta gravato dai vincoli di destinazione al servizio dell'attività agricola trascritti a Brescia:
- in data 22.03.2001 ai num.ri 10574/6992 di formalità, in dipendenza di scrittura privata il 15.03.2001 n.24.615 di rep. del Notaio [REDACTED] di Travagliato (Bs)
- in data 16.07.2003 ai num.ri 34230/20853 di formalità, in dipendenza di scrittura privata il 18.06.2003 n.32.872 di rep. del Notaio [REDACTED] di Travagliato (Bs)

Oneri Non si rilevano oneri

Diritti reali e personali Non si rilevano contratti di locazione registrati.

non sussistono: diritti reali quali usufrutto, superficie, enfiteusi e personali quali uso abitazione ed assegnazione, a favore di terzi sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;

Altri vincoli

Non si rilevano vincoli amministrativi

Non si rilevano sequestri penali ed amministrativi trascritti nei pubblici registri

Non si rilevano canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici trascritti nei pubblici registri

4. Formalità ipotecarie di qualsiasi tipo e natura non opponibili all'acquirente

Alla data del 5.10.2021 detto immobile risulta gravato da

Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Brescia in data **28.12.2011 nn.ri 53465/11193 di formalità** per la somma complessiva di euro 2.650.000,00 (duemilioneiseicentocinquanta/00 euro) contro la società [redacted] nonché contro il signor [redacted], quali terzi datori di ipoteca, a favore della [redacted]

[redacted], gravante, tra gli altri, il diritto di piena ed esclusiva proprietà di tutti gli immobili staggiti, a garanzia di mutuo in data 22.12.2011 n.60.129/29.479 di rep.rac del Notaio [redacted], concesso alla [redacted] con sede in Travagliato – , annotata di restrizione dei beni diversi da quelli in esame, in data 10.08.2020 ai n.ri 29043/5033, in forza di scrittura privata autenticata del 20.07.2020 n.51.901/16.297 di rep. Notaio [redacted] di Brescia;

Oneri per la cancellazione:

tassa ipotecaria € 35,00

Esente da imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo ai sensi dell'art. 15 del DPR 29.09.1973 n.601

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Brescia in data **24.03.2017 nn.ri 12633/1986 di formalità** per la somma complessiva di euro 1.660.000,00 (un milione seicentosessantamila euro/00 euro), pari al capitale, contro il signor [redacted] ed a favore della [redacted]

[redacted], gravante, tra gli altri, il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile staggito, in dipendenza di decreto ingiuntivo in data 5 luglio 2016 n.4.364/2016 di repertorio del Tribunale di Brescia.

Oneri per la cancellazione:

tassa ipotecaria € 35,00

imposta di bollo € 59,00

Imposta ipotecaria minimo dovuto € 200,00

Trascrizioni:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data **25.08.2020 ai nn.ri 31165/20295 di formalità**, contro la [redacted] in liquidazione e contro il [redacted] a favore della [redacted] gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà di tutti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

Oneri per la cancellazione per ogni operazione:

tassa ipotecaria € 35,00

imposta di bollo € 59,00

Imposta ipotecaria minimo dovuto € 200,00

*Totale complessivo (35+(35+59+200)*2) = 623 arrotondato a 700,00*

Altri gravami

Saranno a carico dell'aggiudicatario tasse ed imposte relative alla registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per la voltura catastale, salvo diversa indicazione nell'ordinanza e avviso di vendita.

Oneri per la trascrizione del trasferimento e voltura catastale:

tassa ipotecaria € 35,00 + Imposta di bollo € 59,00 + Diritti catastali e voltura € 55,00 = € 149,00 arrotondato ad euro 200,00

Oneri per la registrazione:

Da valutare volta per volta nel singolo caso concreto così come l'onorario spettante al Professionista delegato.

Totale dei costi per la cancellazione

Fiscalmente i costi previsti per la trascrizione del trasferimento e della voltura catastale e per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli gravanti sulla procedura sono quantificati in **euro 900,00**. Non comprendono l'onorario del professionista delegato.

E) *Legittimità edilizia - urbanistica e rispondenza catastale*

1. **Legittimità edilizia – urbanistica LOTTO 3**

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione di CC n.70/2011 e pubblicata sul Burl in data 30 maggio 2012. Prima variante approvata con deliberazione di CC n.30/2017 e pubblicata sul BURL in data 20 settembre 2017.

Destinazione urbanistica: il terreno agricolo nel PGT in uso ricade in zona:
AREA E3 – Ambientale paesaggistica, come definito dall'art.42 del Norme Tecniche Attuative allegate al Piano delle Regole Allegato CDU (certificato di destinazione urbanistica)

Vincoli amministrativi limiti di rispetto – stradale, definito dall'art.44.3 delle N.T.A. allegate al Piano delle regole:

Vincoli paesaggistici fascia di rispetto (10 m.) del reticolo idrico minore sul confine nord
il terreno ricade in zona di valore paesaggistico ambientale di carattere agricolo

Altro Nessuna osservazione

2. **Dichiarazione di rispondenza edilizia - urbanistica**

La sottoscritta geometra Laura Jannon, iscritta all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia al nr.4487, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, con riferimento alla documentazione visionata ed in base a quanto rilevato in loco alla data del sopralluogo, con la presente

DICHIARA

per il terreno agricolo alla particella 576 al Foglio 9 NCTR del Comune di Travagliato (BS) via dei Brusati

soddisfatta la REGOLARITA' edilizio-urbanistica

Il CTU
Geom. Laura Jannon



3. Dichiarazione di rispondenza catastale

La sottoscritta geometra Laura Jannon, iscritta all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia al nr.4487, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, sulla scorta della documentazione estratta dagli archivi dell'Agenzia dell'Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Sez.

Territorio messa a confronto con le pratiche edilizie autorizzate e con la situazione del bene rilevata in loco,

DICHIARA

per il terreno agricolo alla particella 576 al Foglio 9 C.T. del Comune di Travagliato (BS) via dei Brusati

soddisfatta la **CONFORMITA'** catastale sia per gli identificativi catastali del bene sia per la corrispondenza tra lo stato dei luoghi esaminati e quanto rappresentato graficamente nella mappa catastale

Il CTU
Geom. Laura Jannon



F) Formazione dei lotti e divisibilità del bene

1. Divisibilità dell'unità immobiliare

Alla luce delle indagini svolte e della situazione rilevata in sito si ritiene opportuna la vendita dell'area agricola quale unico appezzamento.

2. Formazione dei Lotti

Il terreno agricolo alla particella 576 al Foglio 9 NCTR del Comune di Travagliato (BS) via dei Brusati costituisce nella presente relazione di stima un unico lotto: il **Lotto 3**

G) Valore dei beni e dei costi

1. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima 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.”

Per la determinazione del valore di mercato si è proceduto al calcolo della superficie commerciale dell'immobile ottenuta applicando a quella reale i necessari coefficienti di ragguaglio ed esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, inclusa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia di vizi del bene venduto e precisando detti adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo oltre ad eventuali spese condominiali insolute.

La perizia deve contenere tutte le informazioni indicate dall'173-bis disp. att. c.p.c. come modificato per effetto del decreto-legge 27 giugno 2015 n.83 e convertito, con modificazioni, dalla Legge 6 agosto 2015, n.132.

VALUTAZIONE DEL BENE CON STIMA SINTETICO COMPARATIVA IN CONDIZIONI DI LIBERO MERCATO

La stima secondo il valore di mercato, sia con metodo sintetico che analitico, si fonda sul confronto tra il fabbricato oggetto di stima e i fabbricati simili di cui si conoscono i prezzi di mercato e la consistenza.

La consistenza è definita come dimensione in metri quadrati di superficie

Il valore unitario ordinario (euro/mq.) si ottiene dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi noti di categorie omogenee di fabbricati e la sommatoria delle rispettive dimensioni.

La conoscenza del mercato si concretizza tramite:

- 7) "fonti accreditate" (o "indirette"), dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate con l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e dalla Camera di Commercio di Brescia con la pubblicazione della Borsa Immobiliare;
- 8) "fonti fiduciarie", raccolta di informazioni presso gli operatori del mercato immobiliare locale.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO CON ANALISI SINTETICA COMPARATIVA

I dati di mercato così ottenuti costituiscono il punto di riferimento iniziale della stima, che sarà adeguato alle particolari caratteristiche dell'immobile in esame. Considerata la natura dell'immobile e del mercato di riferimento, è opportuno valutare il più probabile valore di mercato del bene ricorrendo al procedimento di stima SINTETICO COMPARATIVO PER CONFRONTO DIRETTO. tale procedimento si fonda sulla conoscenza dei prezzi di compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima riconciliati con i valori forniti dalle fonti sopra indicate.

INFORMAZIONI DESUNTE DA FONTI "INDIRETTE"

- 9) Il primo valore, desunto dal Listino della Borsa Immobiliare (ProBrixia) anno 2021 edito dalla Camera di Commercio di Brescia attribuisce per i terreni nella regione agraria: Montagna del Benaco Occidentale attribuisce ai terreni con vocazione a seminativo irriguo un valore minimo di **100.000 €/Ha** ad un valore massimo di **150.000 €/Ha**
- 10) Il secondo valore, desunto dalla tabella dei valori agricoli medi (Commissione Provinciale Espropri di Brescia) riferiti all'anno 2019 (valevoli per l'anno 2020) . Regione agraria n.12 seminativo irriguo **euro/mq. 7,70**

INFORMAZIONI DESUNTE DA FONTI "FIDUCIARIE"

Le indagini condotte mediante contatti con colleghi, operatori del mercato immobiliare, sulle rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, di offerta, nonché sui valori di stima, hanno consentito di individuare per terreni agricoli nel Comune di Travagliato simili a quello di cui si tratta, un valore di mercato tra **7,00 €/mq** e **10,00 €/mq** in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche

Risultato dell'indagine presso l'Agenzia dei coltivatori diretti

L'agenzia dei coltivatori diretti in base all'attualità del mercato ed in relazione alle caratteristiche intrinseche dei terreni come la consistenza, la qualità e l'ubicazione, riferisce un range di valore per terreni seminativi irrigui compreso tra gli **euro/mq 5,50** e gli **euro/mq 7,70** ovvero variabile tra euro 17.900,00 e 25.000,00 al più bresciano (1 più bresciano = mq.3.255,39).

CALCOLO DEL VAORE CATASTALE DEL TERRENO AGRICOLO e DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Calcolo del valore catastale del terreno agricolo al sub.576 del fg.9 Travagliato

Reddito dominicale euro 174,40

Coefficiente di rivalutazione fisso e pari al 25%

Moltiplicatore catastale 90

$174,40 + 25\% \text{ di } 174,40 = 174,40 + 43,60 = 218,00 * 90 = 19.620,00 \text{ euro}$

SUPERFICIE DEL TERRENO AGRICOLO

<i>Travagliato C.T. Fg.9 particella 576</i>	Superficie catastale	Coff.	Sup. commerciale
Terreno seminativo irriguo	Ha 01 68 84	100%	mq.16.884,00

Per il calcolo del più probabile valore di mercato del terreno agricolo si applica il valore unitario €/mq.8,00

mq.16.884,00 * €/mq.8,00 = Euro 135.072,00
arrotondato ad Euro 135.000,00 (centotrentacinquemila/00 euro)

Il Valore di vendita della proprietà di 1/1 dell'immobile stimato libero da persone o cose in condizioni di libero ed ordinario mercato è pari a

Euro 135.000,00 (centotrentacinquemila/00 euro) **referito all'intero LOTTO 3**

ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

In caso di vendita in circostanze straordinarie è bene descrivere la determinazione del valore di vendita forzata. Nelle "Linee Guida per la Valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" elaborate dall'Associazione Bancaria Italiana (ABI) si definisce valore di vendita forzata come "..... *l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato*". La vendita forzata implica quindi un prezzo inferiore a quello di mercato che invece riflette le particolari condizioni del venditore, il periodo di esposizione del bene sul mercato e deve essere ricavato da specifiche assunzioni che tengano in considerazione tutti i fattori intrinseci ed estrinseci della condizione di vendita. Nel caso di vendita forzata, bisogna tenere in considerazione soprattutto la finalità della stima riconducendo la valutazione del bene al più prudentiale valore di mercato.

Esaminate le offerte attuali sul mercato e i dati dai principali borsini immobiliari messi a confronto con le offerte di beni simili in vendita alle Aste Giudiziarie, si è riscontrato, che queste ultime presentano un deprezzamento tra il 10% ed il 15% per tale ragione si ritiene che il valore da attribuire in condizioni di vendita forzata a questo lotto debba essere il valore di mercato ribassato del 15% anche in considerazione del fatto che non è stata accertata la composizione dello strato di terreno reintegrato di recente al fine di ristabilire l'utilizzo esclusivamente agricolo del terreno.

valore di mercato del LOTTO UNICO LIBERO in condizioni di LIBERO MERCATO

Valore di mercato intero libero Euro 135.000,00 (centotrentacinquemila/00 euro)

valore di mercato del LOTTO UNICO in condizioni di VENDITA FORZATA

Per la presente stima viene applicato un deprezzamento del 15% del più probabile valore di mercato

Valore di mercato del bene ribassato perché trasferito in condizioni di vendita forzata calcolato al mese di settembre dell'anno 2021

Euro 135.000,00 – 15% = €114.700,00 arrotondato a euro 114.000,00

Al valore a basa d'asta vengono inoltre apportate le seguenti decurtazioni:

-Oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli che gravano sulla procedura

Totale stimato €.700,00

-Oneri per la trascrizione del trasferimento e voltura catastale (esclusi l'onorario spettante al Professionista delegato ed i costi di registrazione da valutare volta per volta nel singolo caso)

Totale minimo stimato €.200,00

Deduzione

Euro 114.000,00 – euro 900,00 = Euro 113.100,00 arrotondato ad euro 110.000,00

Terreno agricolo Travagliato (BS) C.T. Fg. 9 part.576

VALORE A BASE D'ASTA finale Euro 110.000,00 (euro centodiecimila/00)

Quota parte dell'esecutato: 1/1 piena proprietà = euro 110.000,00

Il presente rapporto di valutazione è stato redatto in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) edizione 2007 ed è conforme al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa oltre alle Linee Guida Abi per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

Sono parte integrante della presente valutazione tutti gli allegati che la accompagnano:

Visura catastale storica

Estratto mappa

CDU – cert. di destinazione urbanistica

Immagini fotografiche

Estratto dal Geoportale di Brescia

Brescia, 18 settembre 2021

Il CTU
Geom. Laura Jannon
