

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 106/2021

Giudice delegato:

Dott. Stefano FRANCHIONI

Anagrafica

Creditore procedente:

OMISSIS
con sede in P. i.v.a. e C.F. per conto di: C.F.:

Rappresentato dall'Avvocato

OMISSIS
dott. Con Studio in: Comune di Tel. E-mail:

Esecutato / Nominativo iniziale:

OMISSIS
con recapito in: Via P. i.v.a . C.f.

Esecutato / Cambio denominazione

OMISSIS
con recapito in: Via P. i.v.a . C.f.

Rappresentato dall'Avvocato

NON NOMINATO
Con Studio in Via Comune di Tel + 39 E mail

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 – 25128 BRESCIA TEL. (030) 380011



Intervenuti alla data di stima

OMISSIS

Esperto incaricato

STASSALDI Geom. Pietro
Via Monte Nero,23- 25128 BRESCIA (BS)
p. i.v.a. 01215620178
Tel. 030-380011
Fax 030-3387371
E-MAIL: geomstassaldi@gmail.com
info@geomstassaldi.com
Pec: pietro.stassaldi@geopec.it
Iscritto all'Albo Geometri e Geometri laureati di BRESCIA:
n° 3341
Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Brescia al n° 65

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto: 16 luglio 2021
Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 26 luglio 2021
Data della consegna del rapporto di valutazione: 8 novembre 2021
Udienza per la determinazione della modalità di vendita: **1 FEBBRAIO 2022 ore 9,50**

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 01 (unico)

Descrizione sintetica: Trattasi di "IMMOBILE A REDDITO" destinazione commerciale attualmente adibito a studio medico odontoiatrico posto a piano terra, con relativo interrato di collegamento e garage esclusivo, in Complesso commerciale-residenziale nella zona a SUD del Comune di OSPITALETTO (BS) idoneo per l'attività lavorativa.

Comune di OSPITALETTO (BS): codice catastale G170
Ubicazione: Via Zanardelli,12/d – 25035 OSPITALETTO (BS)
Identificativi catastali: mapp. 45/sub.10 e mapp. 45/ sub.30 - fg. 11 NCT
Quota di proprietà: 1/1

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 – 25128 BRESCIA TEL. (030) 380011



Diritto di proprietà:	1/1
Divisibilità dell'immobile:	NO
Più probabile valore in libero mercato:	Euro 283.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):	Euro 267.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: ottimo

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 30
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 31-32
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 33
Spese condominiali e comunali arretrate	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 35
Servitù, vincoli,oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Vincoli urbanistici,ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina

Limitazioni

Assunzioni limitative	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 38
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina



Indice

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	5
2. Inquadramento dell'immobile	10
3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	13
4. Audit documentale e Due Diligence	17
4.1 Legittimità edilizia – urbanistica.....	17
4.2 Rispondenza catastale	31
4.3 Verifica della titolarità.....	32
5. Formalità, vincoli,oneri a carico dell'acquirente.....	35
6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	36
7. Analisi estimativa	37
8. Riepilogo dei valori di stima.....	46
9. Dichiarazione di rispondenza	47
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	48
11. Bibliografia.....	49



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Premessa:

L'Ill.mo Dr. Stefano FRANCHIONI nominava il 16 luglio 2021 il sottoscritto Stassaldi Geom. Pietro-Brescia iscritto all'Abo dei Geometri e Geometri laureati della Prov. di Brescia al n°3341 e all'Abo dei Consulenti tecnici del tribunale di Brescia al n°65, quale perito per la stima della proprietà indicata in epigrafe.

Il quesito è il seguente:

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

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

B) Identificazione e descrizione attuale dei beni.

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

- Identificazione pregressa dei beni.

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

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

C) Stato di possesso.

- 1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo -se possibile- dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento d'identità)



2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione –acquisendone copia e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte,indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone,allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

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

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

D) Esistenza di formalità,vincoli o oneri anche di natura condominiale.

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito,sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti,le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie,enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull' immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;

- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;

- domande giudiziali e giudizi in corso;

- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici,paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;

- sequestri penali ed amministrativi;

- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l' esistenza di beni condominiali (casa portiere,lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3) Accerti,altresì,con controllo presso l'amministrazione condominiale,anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute e nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

E) Regolarità edilizia ed urbanistica.

1) Accerti,anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute,alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell' 1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati,allegandone copia.



- 2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile.

In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli art. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

- 3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per lo sanatoria (se possibile) o per lo demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e lo loro trascrizione e lo loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

- 4) Nel caso di terreni, verifichi lo destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, indicando la data di rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili), così come la proporzionale ripartizione di superfici quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.

- 5) Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale.

F) Formazione dei lotti.

- 1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.
- 2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.: proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.
- 3) Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli edificabili ecc.) individui e distingua i rispettivi valori.
- 4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari: vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n° 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n° 246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro).



G) Valore del bene e costi.

1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a :

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;
- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;
- stato di conservazione dell'immobile;
- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge lo costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale): l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi: il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali condominiali spese insolute.

La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173 – bis disp. att. c.p.c., come modificato per effetto del d.l. n. 83/2015.

L'esperto viene autorizzato: all'estrazione di copie della produzione di parte e dei verbali di causa; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.

DISPONE

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

AUTORIZZA

le parti a depositare note alla relazione, purché le stesse, nel termine di quindici giorni prima dell'udienza di comparizione, siano state inviate al perito secondo le modalità di cui al citato art. 173 bis disp. Att. cpc.

NOMINA

Quale Custode Giudiziario di tutti i beni pignorati in sostituzione del debitore il Dr. Francesco GITTI-Brescia.



FISSA

La comparizione delle parti per la determinazione delle modalità di vendita,avanti al G.O.T. dr. Liana ZACCARA l'udienza del 1 FEBBRAIO 2022 alle ore 9,50.-

Si espongono gli accertamenti in sintesi effettuati:

- 16 luglio 2021 "Nomina del CTU".
- 26 luglio 2021 Giuramento di rito e accettazione dell'incarico
- 28 luglio 2021 Al Comune di OSPITALETTO (BS) Deposito domanda prot. n° 13913 per l'ufficio tecnico comunale verifica pratica edilizia, per l'ufficio tributi comunali insoluti,
 - Sopraluogo sul posto dell'immobile in Via Zanardelli,12/d (a sud del Comune di Ospitaletto) per controlli.
- 4 agosto 2021 Al Catasto-Brescia Via Sorbanella per visure immobile terreni e fabbricati recupero Planimetrie e varie.
- 11 agosto 2021 Alla Conservatoria di Brescia Via Sorbanella per accertamenti e recupero della documentazione varia.
 - All'archivio notarile-Brescia.
 - Agenzia delle Entrate Uff. riscossioni.
 - Invio PEC all'Agenzia delle Entrate per richiesta importi non pagati.
- 12 agosto 2021 Al Tribunale di Brescia sez. Esecuzioni per colloqui con la dirigente avendo riscontrato cambio denominazione della soc. Esecutata.
- 6 settembre 2021 Ad OSPITALETTO (BS)
 - ufficio dell'amministratore condominiale per colloqui vari
 - al Comune ufficio tecnico ricerca documentazione ed accertamenti all'ufficio tributi per colloqui vari
 - sul luogo dell'immobile pignorato per accordi sul giorno del sopraluogo
- 9 settembre 2021 Al Tribunale di Brescia sez. Esecuzioni per colloqui con Giudice delegato
- 23 settembre 2021 Ad OSPITALETTO (BS) accertamento della proprietà pignorata vari controlli col proprio aiutante tecnico e colloqui con l'avvocato referente del Custode Giudiziario oltre la mattinata.
- 8 ottobre 2021 Al Comune di OSPITALETTO (BS) uff. tecnico recupero altra documentazione non presente in precedenza.

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 – 25128 BRESCIA TEL. (030) 380011



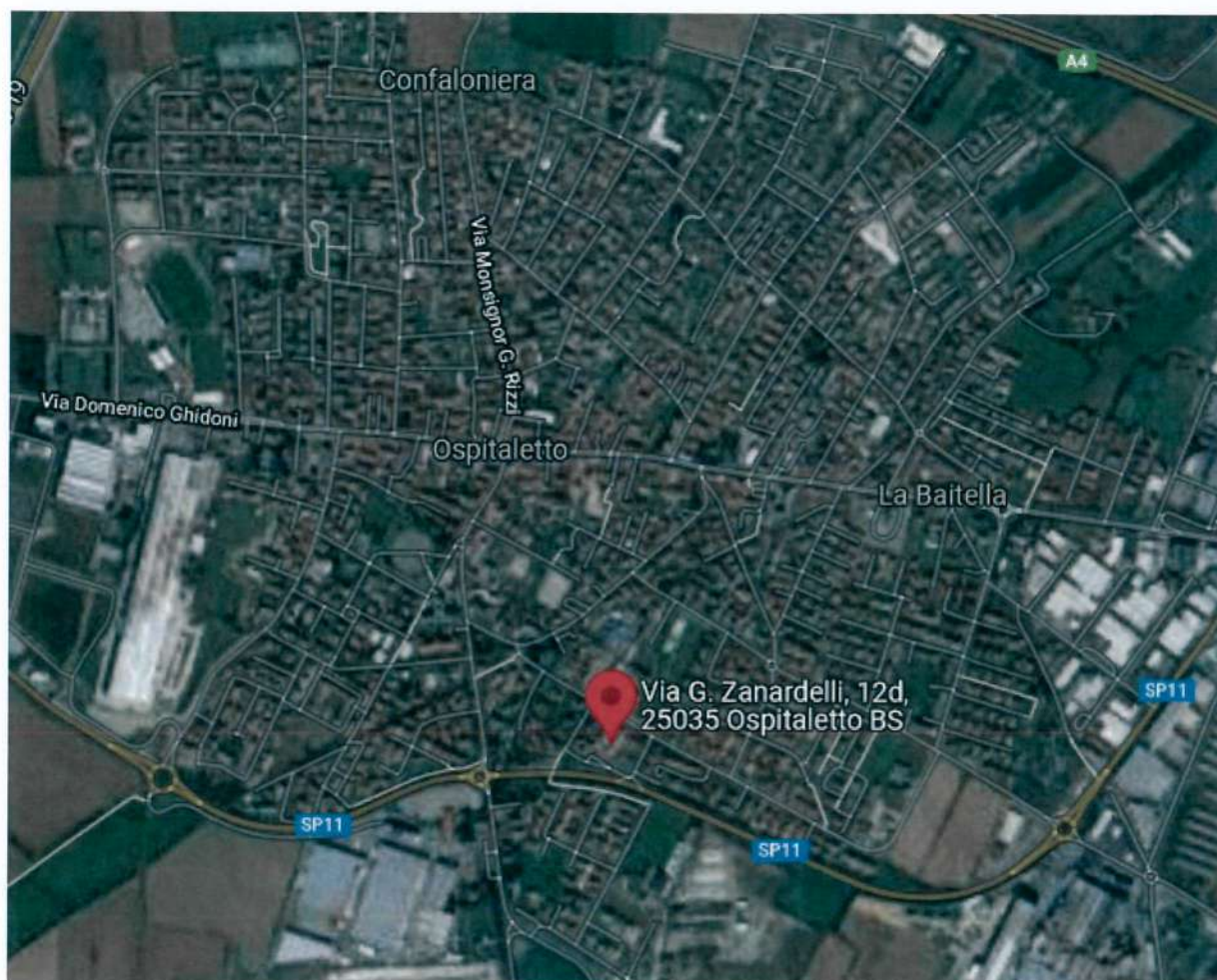
2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione:

- X Provincia BRESCIA
 X Comune OSPITALETTO
 X ISTAT 03017127
 Frazione /
 Località /
 X ZONA SISMICA: 3 (tre) AgMax 0,144877 - In questa zona possono essere previsti movimenti ondulatori sulle strutture in c.a. in modo modesto.
 X Via Via Zanardelli,
 X Civico n. 12/d
 X Coordinate dell'immobile: Latitudine 45,550805
 Longitudine 10,075960

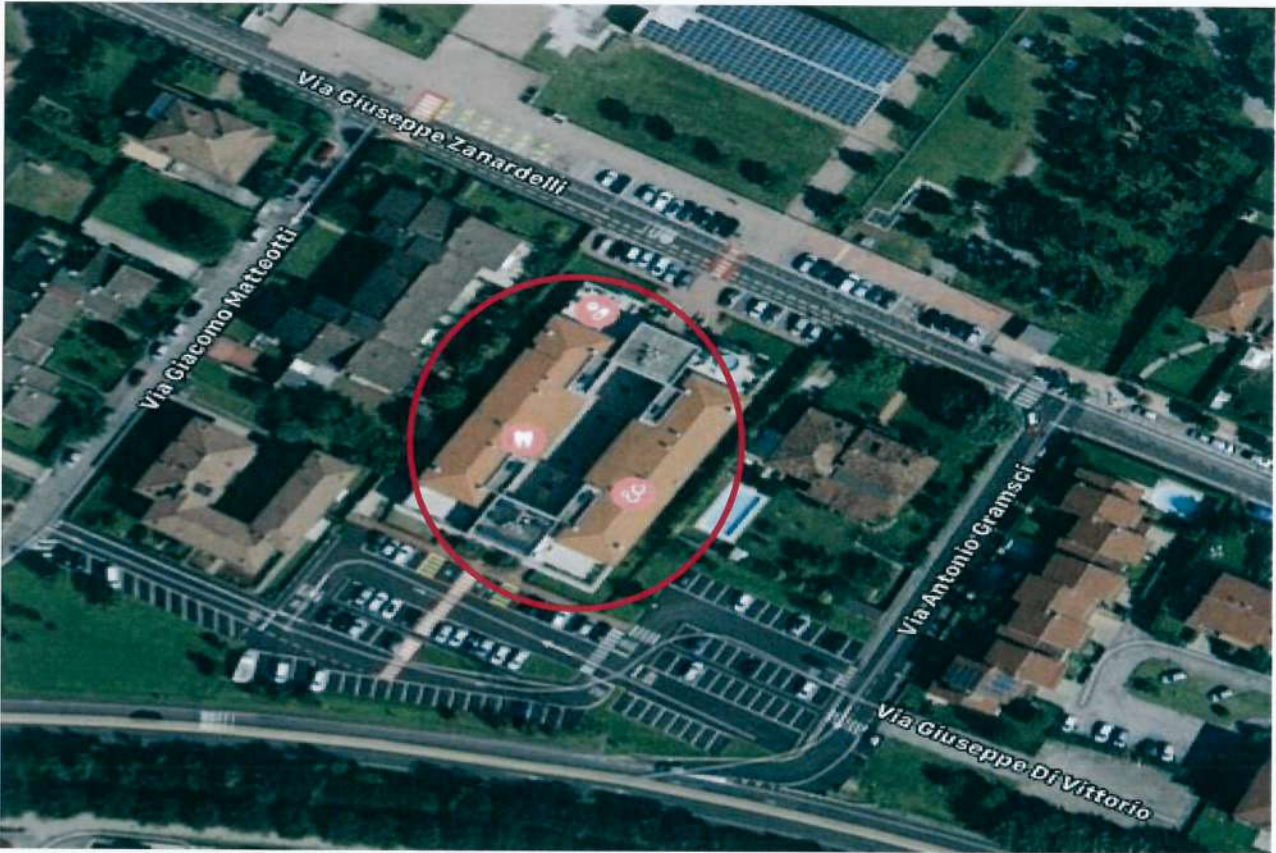
Zona: A SUD del Comune di OSPITALETTO (BS)
PANORAMICA DEL TERRITORIO POSIZIONE DELL'IMMOBILE



CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 – 25128 BRESCIA TEL. (030) 380011



PARTICOLARE DI ZONA DEL “COMPLESSO CORSO ZANARDELLI” OVE INSERITO L’IMMOBILE



CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 – 25128 BRESCIA TEL. (030) 380011



- X Destinazione urbanistica dell'immobile:** RESIDENZIALE / COMMERCIALE, situata nella zona verso Sud del Comune di OSPITALETTO (BS).
- X Tipologia immobiliare:** fabbricato
- Stato di conservazione: USATO ben tenuto
- X Tipologia edilizia dei fabbricati:** in complesso di fabbricati denominato "COMPLESSO CORSO ZANARDELLI".
- X Tipologia edilizia unità immobiliari:** negozio indipendente posto al piano rialzato, con interrato verso sud-Ovest
- X Caratteristiche generali dell'immobile:** l'immobile oggetto di valutazione è un negozio adibito ad ambulatorio odontoiatra posto al piano terra con interrato. Nel piano interrato sono esistenti uno spogliatoio con servizi igienici, disimpegno e ampio garage con relativo collegamento al piano superiore e con uscita verso il passo carraio rivolto verso Sud. Sono presenti diversi vani, l'accesso avviene dal porticato con corte interna comune.
- Struttura in elevazione: muratura perimetrale
- Solai: in laterocemento e Baustat nell'interrato,
- Muri divisorii tra unità: muratura perimetrale in tavolato; vani interni in cartongesso
- Infissi esterni: finestre in alluminio anodizzato elettrocolore con vetro camera,
- inferriate: in ferro tintecciato brunito alle finestre e per una porta di accesso al giardino condominiale
- porte interne: cieche in legno a battente ed alcune scorrevoli
- Porta d'ingresso: accesso con chiusure e vetrine con serramenti in alluminio anodizzato colore marrone con vetrocamera 4/12/4
- Pavimenti: Piano terra: in piastrelle in gres porcellanato colore bianco-grigio dim. 45x45 posate diritto
Piano interrato: corridoio e garage in piastrelle in gres porcellanato colore bianco-grigio dim. 33x33 posate diritto
- Soglie di accesso alle vetrine: in marmo di Botticino dim. cm. 38
- Bagno: pavimento in gres porcellanato dim. 20x20, di colore grigio posato in diagonale, rivestimento in ceramica (h.= 2.00) dim. 20x20 due pareti di colore bianco e le altre due con tavelle dim. cm. 20x3 di colore grigio scuro, oltre ai sanitari: lavabo e solo water con apparato dispositivo elettrico di riscaldamento del vano (mod. VORTICE).



- Spogliatoio interrato e servizi igienici: - pavimento in piastrelle in gres porcellatao dim. 20x20 di colore azzurro chiaro e blu intervallate posato in diagonale,
- rivestimento in piastrelle in ceramica (h.= 2.00) dim. 20x20 con fascia zoccolo e superiore di colore blu e altro di colore azzurro chiaro.
- impianto di riscaldamento: avviene con climatizzatore (mod. DAIKIN) in vari vani sia a piano terra che per la zona interrata, escluso il vano garage.
- Impianto elettrico: punti luce e presa
- Impianto sanitario: con tubazioni acqua calda-fredda
- Impianto climatizzazione estivo: esistente climatizzatore (mod. DAIKIN) sia a piano terra che nell'interrato
- Impianto TV: esistente
- scarichi fognari esistenti: con tubazioni e scarico.
- fonti rinnovabili: assenti
- finitura interna: intonaco al civile pareti perimetrali, muri divisori interni in cartogesso
- tinteggiatura: con idropittura lavabile di colore azzurro scuro nella sala attesa altri vani di colore bianco
interrato: tutto tinteggiato di colore bianco

= **La CLASSE ENERGETICA come da attestato è la: C** (kwh/mqa 22,49).
Prot.n° 17127 - 000090/10 registrato il 17 GIUGNO 2010 **certificato scaduto: 17 GIUGNO 2020**

- X **Dimensione:** medio commerciale
- X **Caratteri domanda e offerta:**
Acquirente: Privato / Professionista / Immobiliare / Società
Venditore: Tribunale con Asta pubblica
- X **Forma di mercato** Concorrenza monopolistica
- X **Filtering** Assente
- X **Fase del mercato immobiliare** in ripresa

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito.

L'immobile oggetto di valutazione è situato verso SUD del Comune di OSPITALETTO (BS) in zona tran-

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero, 23 – 25128 BRESCIA TEL. (030) 380011



quilla e prevalentemente residenziale con urbanizzazioni completate, di facile raggiungimento.

Provenendo da BRESCIA entrando in Ospitaletto (BS) si prosegue verso Ovest per la Via Padana Superiore ove a circa 700 metri si incontra una rotonda, voltando a sinistra (verso Sud) per la Via XXV° aprile si giunge in Via Caduti Nassirya sino ad una curva verso Ovest, la prosecuzione successiva è Via Zanardelli.

Il Complesso commerciale / residenziale si trova di fronte alla scuola statale Angelo Canossi e ha 2 ampi parcheggi: uno a nord ed uno a Sud il cui accesso avviene da Via Gramsci: l'immobile oggetto di stima è più vicino da quest'ultimo parcheggio.

Trattasi di un negozio posto a piano terra occupato ed adibito attualmente ad ambulatorio odontoiatrico ben posizionato e inserito nel Complesso Commerciale/Residenziale denominato "COMPLESSO CORSO ZANARDELLI" in via Zanardelli, 12/d, nelle vicinanze della circonvallazione a Sud del Comune di Ospitaletto (BS), strada SP 11 che conduce verso i Comuni di CAZZAGO SAN MARTINO e ROVATO (BS).

Il complesso costruttivo a forma rettangolare ben progettato e realizzato, è costituito da fabbricati con corte interna e relativo porticato perimetrale con pilastri nella parte inferiore rivestiti in mattoni sabbati rasati e stilati, ed edificato nel periodo anni: 2009-2010; sono esistenti 37 unità immobiliari, diversi negozi commerciali e appartamenti.

Nel fabbricato a Sud/Ovest è inserito l'immobile oggetto di stima con 2 vetrine da dim. 3,07x2,70 H. ; per esigenze lavorative della società occupante l'immobile, l'accesso avviene da una sola porta; sono esistenti a piano terra 7 vani ben tenuti oltre al corridoio e servizi igienici.

Entrando abbiamo la sala d'attesa per i pazienti, locale ben tinteggiato di colore azzurro scuro con relativa reception, sono esistenti due porte scorrevoli per accedere una ai vari reparti: n°2 uffici e n° 4 ambulatori, e l'altra ad un atrio di fronte al quale c'è un servizio igienico.

I vani ben disposti sono tutti tinteggiati di colore bianco e dotati di impianto di climatizzazione "estate-inverno"; le finestre in alluminio anodizzato, collocate verso Ovest, sono protette da inferrate e una porta presente in un ambulatorio permette di accedere ad un giardino condominiale non di proprietà, anche la porta è protetta da inferriata.

L'altezza interna è ml. 2,89 e non ml. 2,70 come riportato nella Variante in corso d'opera; probabilmente era previsto un ulteriore pacchetto per isolamento ed impianti, che non è stato eseguito.

I pavimenti sono in grès porcellanato di colore bianco grigio dim. 45x45 e le tramezze di tutti i vani sono in cartongesso.

Dall'atrio vicino alla sala attesa si accede al vano scale ove è stato collocato il quadro generale dell'impianto elettrico; la scala è rivestita in lastre di marmo di Botticino e permette di accedere al piano inferiore di altezza ml. 2,60 nel quale sono esistenti: un corridoio per accedere al locale spogliatoio ove è stato posizionato un lavello e realizzati n° 2 servizi igienici con water.

Nello spogliatoio è stato eseguito inoltre un vano "bocca da lupo" per aereazione, chiuso con porta in alluminio di color beige e vetro-camera, oltre a scarico per le acque meteoriche e protezione.

Un impianto di aspirazione-forzata con tubazioni in inox sono raccordate alla "bocca da lupo".

Dal corridoio si accede ad un ampio garage attraverso una porta REI 120, i muri divisorii sono in prismi, il locale è dotato di basculante dim. 4,00x2,40 H. nella quale è incorporata una porta pedonale con uscita verso gli spazi dell'interrato e al passo carraio posto a Sud, rampa eseguita in c.a. sagomata a strisce zigrinate.

Il collegamento interrato/piano terra consente in condizioni meteorologiche avverse di accedere dal garage al piano superiore senza dover subire le intemperie.

L'immobile attuale è occupato da uno studio professionale "medico odontoiatrico" con contratto di locazione in scadenza il 31 gennaio 2030 (ANNO DUEMILATRENTA).

Sono parti comuni il cortile interno e verde perimetrale: mapp.45 /sub.44, mentre nel mapp.45/sub. 49 (piano II° zona a Sud) è inserito un impianto fotovoltaico per "produzione scambio di energia elettrica" la cui manutenzione ordinaria e straordinaria è a carico dei condomini.

Confini

Indicare i confini catastali:

- X Nord vano scale e altra unità immobiliare sub. 60
- X Sud altra unità immobiliare sub. 11



- X Est cortile comune interno mapp.44
 X Ovest giardino comune condominiale e la proprietà del mapp. 299

Consistenza:

- X Rilievo
 X Diretto in loco
 X Data del sopralluogo
 X Desunto graficamente da:
- X Interno ed esterno (rilevate difformità)
 Solo esterno
- eseguito con collaboratore
- 23 settembre 2021 e verifiche del 8 ottobre 2021
- Planimetria catastale
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 X Elaborati grafici di verifica per difformità redatto in studio
 Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà:

			indice mercantile		
Superficie principale			100%	mq.	117,87
Altri Vani interrati	m ²	33,83	60 %	mq.	20,30
garage	m ²	45,66	50 %	mq.	22,83

Superficie commerciale

m ²	161,00
----------------	--------

**Caratteristiche qualitative**

- Livello di piano: negozio piano terra
- Piano interrato: - in corrispondenza del negozio locali: corridoio, spogliatoio e servizi igienici
 - garage adiacente con pavimento dim. 33x33 in grès porcellanato
- servizi igienici: n° 1 a piano terra con water e lavabo,
 n° 2 al piano interrato con water e lavabo esterno nello spogliatoio

IMPIANTI IN DOTAZIONE:

- Riscaldamento: autonomo da climatizzazione
- Condizionamento: ESISTENTE



Solare termico:	assente
Elettrico:	presente sottotraccia e citofono semplice
Idraulico:	presente
Antifurto:	assente
Pannelli fotovoltaici:	uno condominiale
Geotermico:	assente
Domotica:	assente
Manutenzione fabbricato:	ben conservato
Manutenzione dell'unità immobiliare:	ottima
Funzionalità dell'unità immobiliare:	ottima

INQUINAMENTO:

Atmosferico:	assente
Acustico:	assente
Elettromagnetico:	assente
Ambientale:	assente
Esposizione prevalente dell'immobile:	medio
Luminosità dell'immobile:	medio
Panoramicità dell'immobile:	nessuna
Funzionalità dell'immobile:	ottima
Finiture dell'immobile:	ottime



4. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale.

Il sottoscritto ha inoltrato domanda all'ufficio tecnico comunale il 28 luglio 2021 prot. n°13913 per la documentazione edilizia da visionare.

Trattasi di un immobile commerciale posto a piano terra con interrato posizionato in zona Sud /Ovest nel Complesso Commerciale / Residenziale denominato "COMPLESSO CORSO ZANARDELLI " in via Zanardelli,12/d.

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati:

- D.I.A Prot. n° Domanda di demolizione fabbricato esistente nel lotto.
- Permesso di Costruire n° 1 = P.E. n° – (Domanda del Prot. PG. n°)
- Inizio Lavori.
- D.I.A. n° - PE. N° per Variante al Permesso di Costruire precedente per trasformazioni urbanistiche si denomina "Nuovo Centro Polifunzionale".
- "Dichiarazione di Agibilità edifici" Prot. n°2 per i mappali dal al compreso con relazione tecnica modulistica unificata Regione Lombardia.
- Certificato di Agibilità Prot. n° 2 per le altre unità per i mappali dal al compreso,quindi anche il garage,per le sole parti residenziali.

Elenco

Indicare la documentazione visionata

Fonte documentazione visionata

Data verifica urbanistica: presso l'ufficio tecnico comunale 6 settembre e 8 ottobre 2021 per recupero della documentazione della pratica edilizia con colloqui in merito alle difformità edilizie riscontrate.

Situazione urbanistica:

Strumento urbanistico: attuale PGT

Piano delle regole: zona B1 Edilizia residenziale di completamento a media densità NTA art. 11 e art. 11.6.1



- Convenzione Urbanistica
- Cessioni diritti edificatori assenti

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici: assenti
- Vincoli ambientali: assenti
- Vincoli paesaggistici: assenti

= **DIFFORMITA' A PIANO TERRA.** (vedasi disegni allegati).

Sono presenti spostamenti delle finestre esterne lato Ovest e delle tramezze interne.

Nella "sala attesa" è stata realizzata un'apertura verso il corridoio (nord) con relativa porta scorrevole e spostata la tramezza di cm. 10 dividente l'atrio, verso l'ingresso; una porzione di corridoio in prossimità dell'ufficio è stato allargato di cm. 20; l'ufficio lato Ovest è stato ridotto di cm. 10.

L'altezza originaria era ml. 2,70 indicata nella sezione longitudinale del fabbricato presente anche nella D.I.A. in Variante del Prot. n° PE. N° ed era previsto nel porticato per l'accesso all'immobile un gradino di cm. 20 (venti), probabilmente per inserire un'isolamento del solaio ed impianti, che non è stato realizzato; l'altezza attuale interna rilevata è ml. 2,89.

= **DIFFORMITA' AL PIANO INTERRATO.** (vedasi disegni allegati).

Spostamento delle tramezze dei servizi igienici, demolizione della tramezza dal vano scale col corridoio, variazione dimensioni della "bocca da lupo: originali ml. 1,20x2,40; attuali ml. 0,80x1,40.

Vano Garage: lunghezza originaria ml. 7,81 ; attuale ml. 7,70 e aumento della sezione di un pilastro verso nord da dim. cm. 25x40 portato a cm. 35x60.

Altro: VEDASI DISEGNI SUCCESSIVI REDATTI DAL CTU PER DIFFORMITA' RISCOstrate.

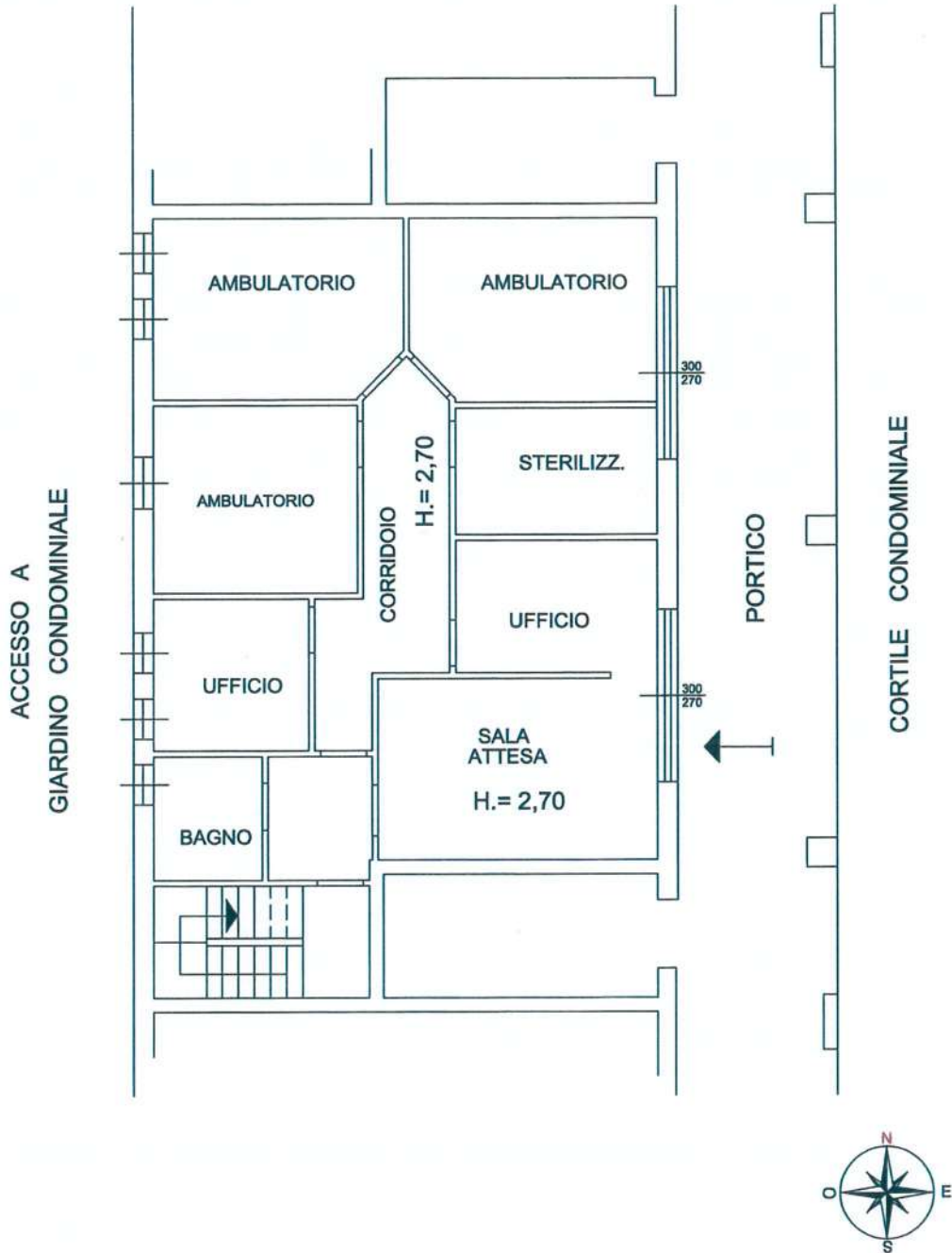


CTU STASSALDI geom. Pietro-Bresc

TRIBUNALE DI BRESCIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 106/2021 G.I. dott.S. FRANCHIONI
mapp. 45/sub.10 - fg.11 NCT- OSPITALETTO (BS) VIA ZANARDELLI,12/d

OMISSIS

= PROGETTO IN VARIANTE DEFINITIVA =
- PIANO TERRA Sc. 1: 100 -



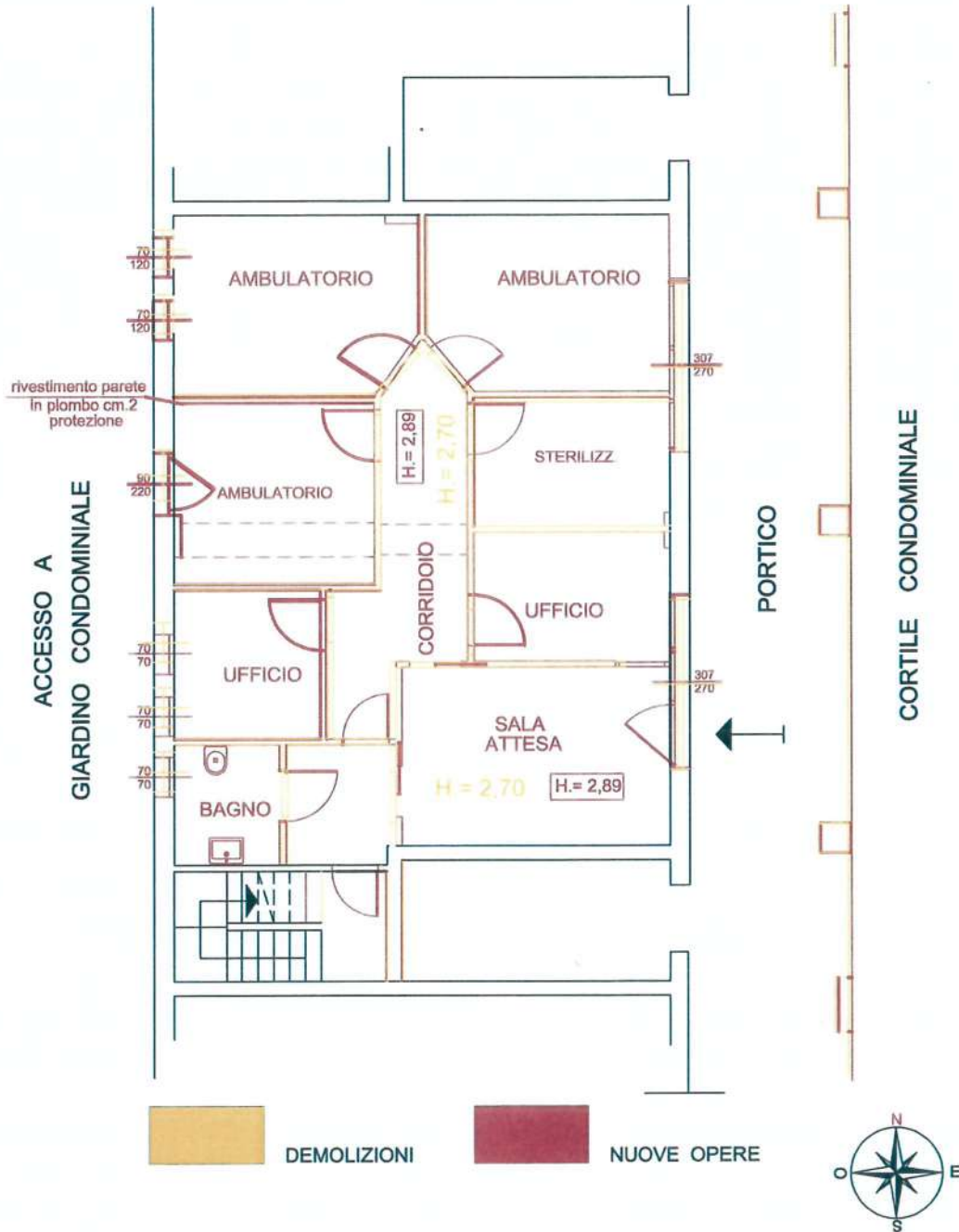
CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 – 25128 BRESCIA TEL. (030) 380011

CTU STASSALDI geom. Pietro-Bresc

TRIBUNALE DI BRESCIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 106/2021 G.I. dott.S. FRANCHIONI
mapp. 45/sub.10 - fg.11 NCT- OSPITALETTO (BS) VIA ZANARDELLI,12/d

OMISSIS

= SITUAZIONE DI RAFFRONTO =
- PIANO TERRA Sc. 1: 100 -

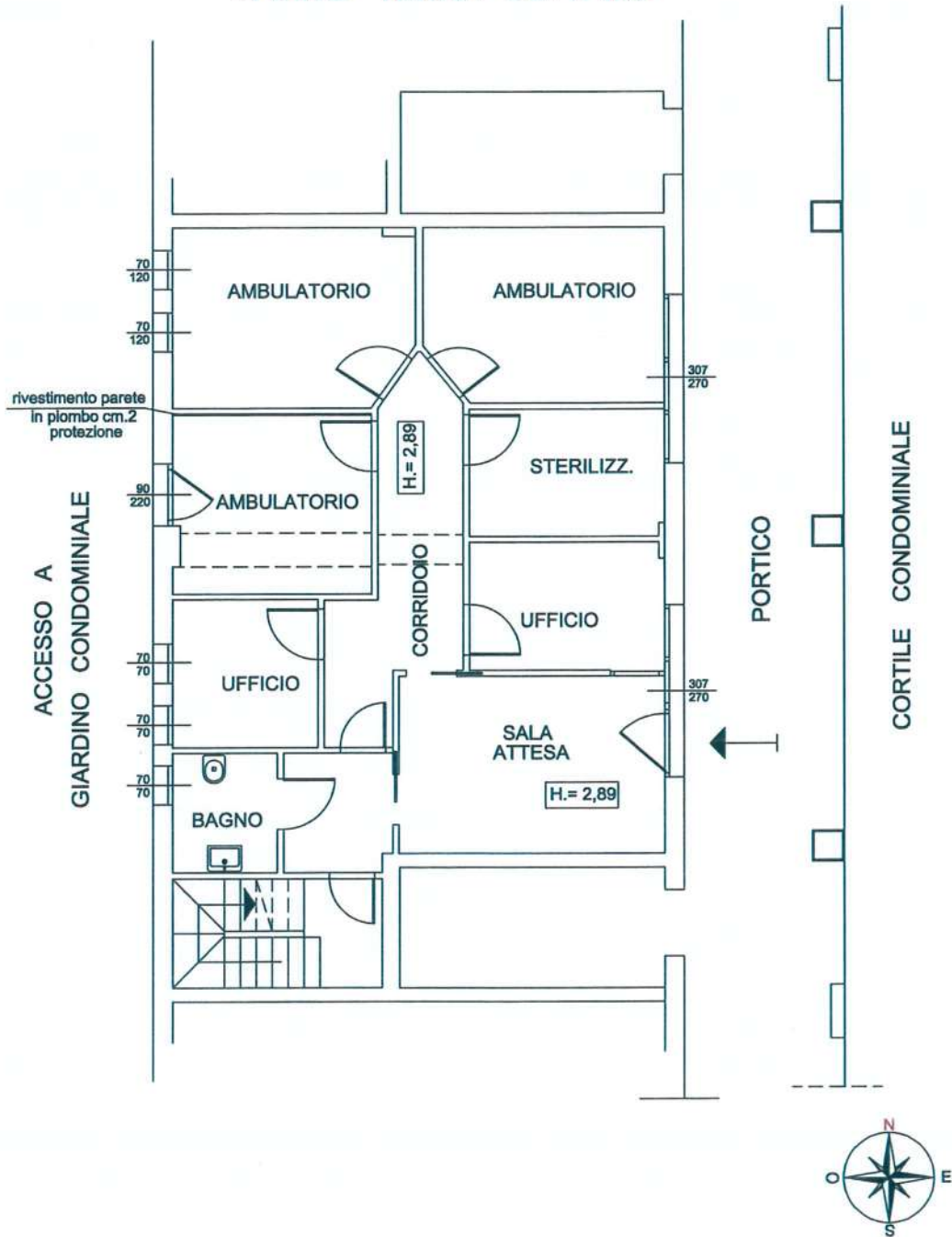


CTU STASSALDI geom. Pietro-Bresc

TRIBUNALE DI BRESCIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 106/2021 G.I. dott.S. FRANCHIONI
mapp. 45/sub.10 - fg.11 NCT- OSPITALETTO (BS) VIA ZANARDELLI,12/d

OMISSIS

= STATO DI FATTO ATTUALE =
- PIANO TERRA Sc. 1: 100 -

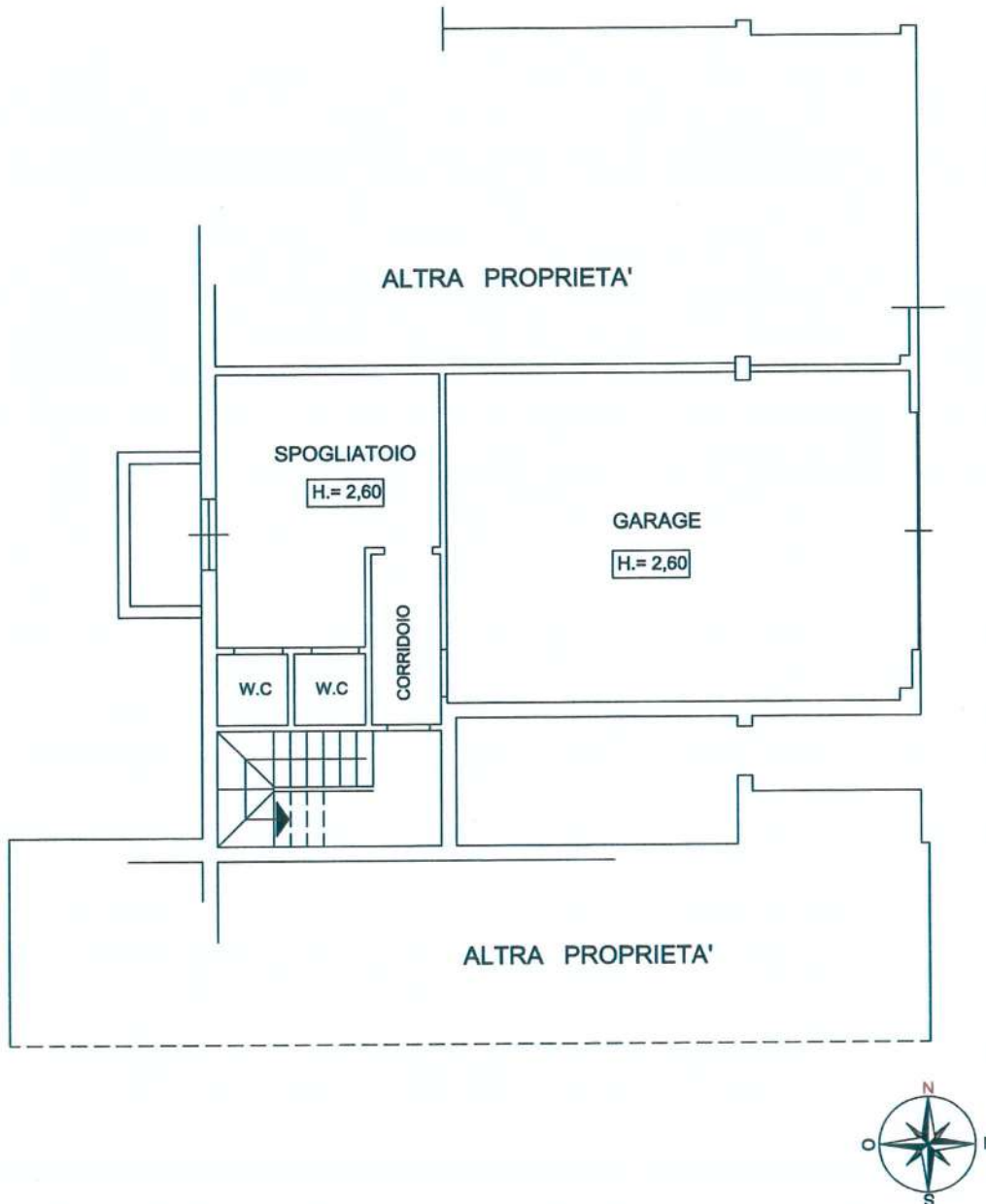


TRIBUNALE DI BRESCIA

CTU STASSALDI geom. Pietro-Bresc

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 106/2021 G.I. dott.S. FRANCHIONI
mapp. 45/sub.10 e sub. 30 GARAGE - fg.11 NCT- OSPITALETTO (BS) VIA ZANARDELLI,12/d

OMISSIS
= PROGETTO IN VARIANTE DEFINITIVA =
PIANO INTERRATO Sc. 1: 100



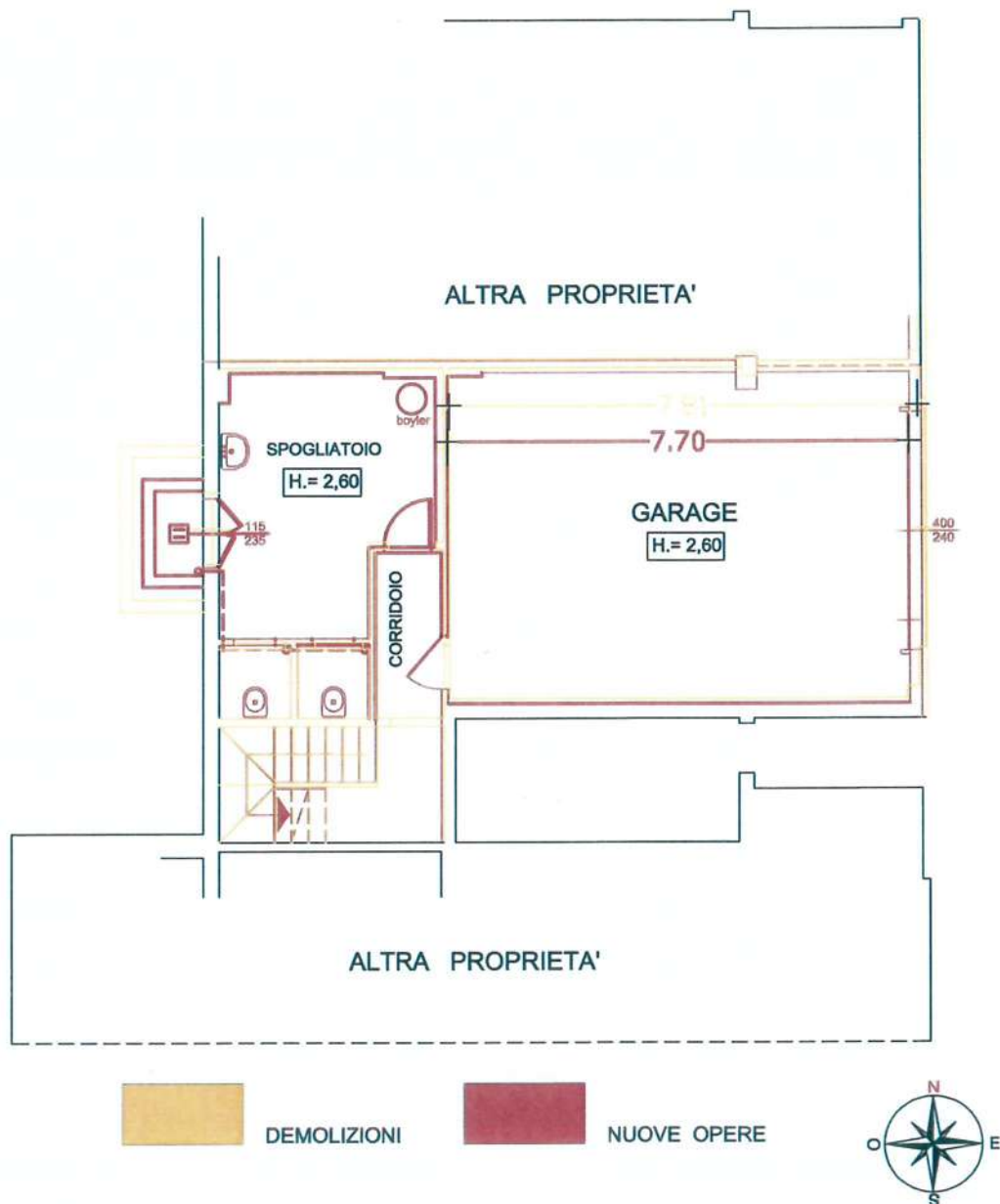
CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 – 25128 BRESCIA TEL. (030) 380011



CTU STASSALDI geom. Pietro-Bresc

TRIBUNALE DI BRESCIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 106/2021 G.I. dott.S. FRANCHIONI
mapp. 45/sub.10 e sub. 30 GARAGE - fg.11 NCT- OSPITALETTO (BS) VIA ZANARDELLI,12/d

OMISSIS
= SITUAZIONE DI RAFFRONTO =
PIANO INTERRATO Sc. 1: 100

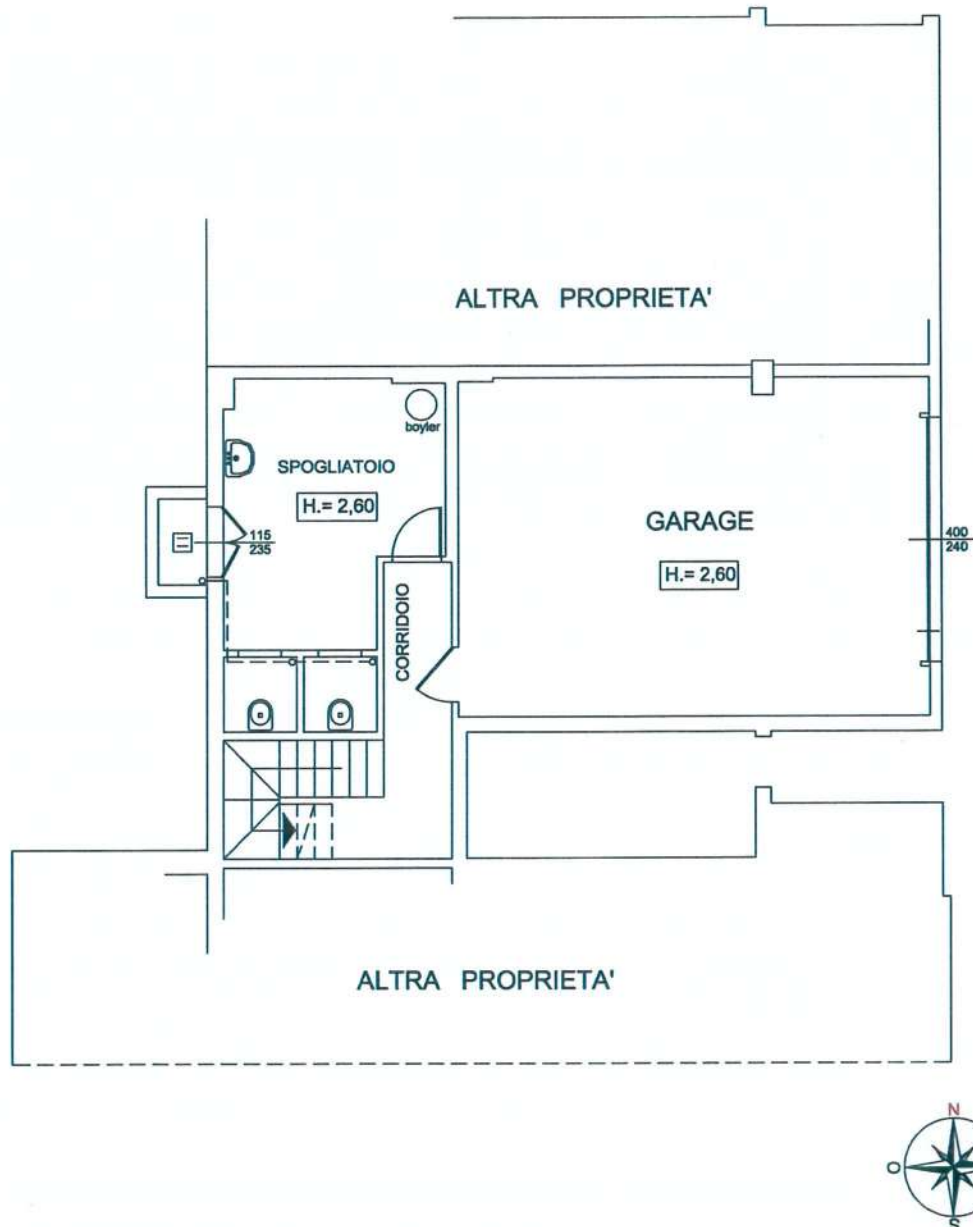


CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 – 25128 BRESCIA TEL. (030) 380011

CTU STASSALDI geom. Pietro-Bresc

TRIBUNALE DI BRESCIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 106/2021 G.I. dott.S. FRANCHIONI
mapp. 45/sub.10 e sub. 30 GARAGE - fg.11 NCT- OSPITALETTO (BS) VIA ZANARDELLI,12/d

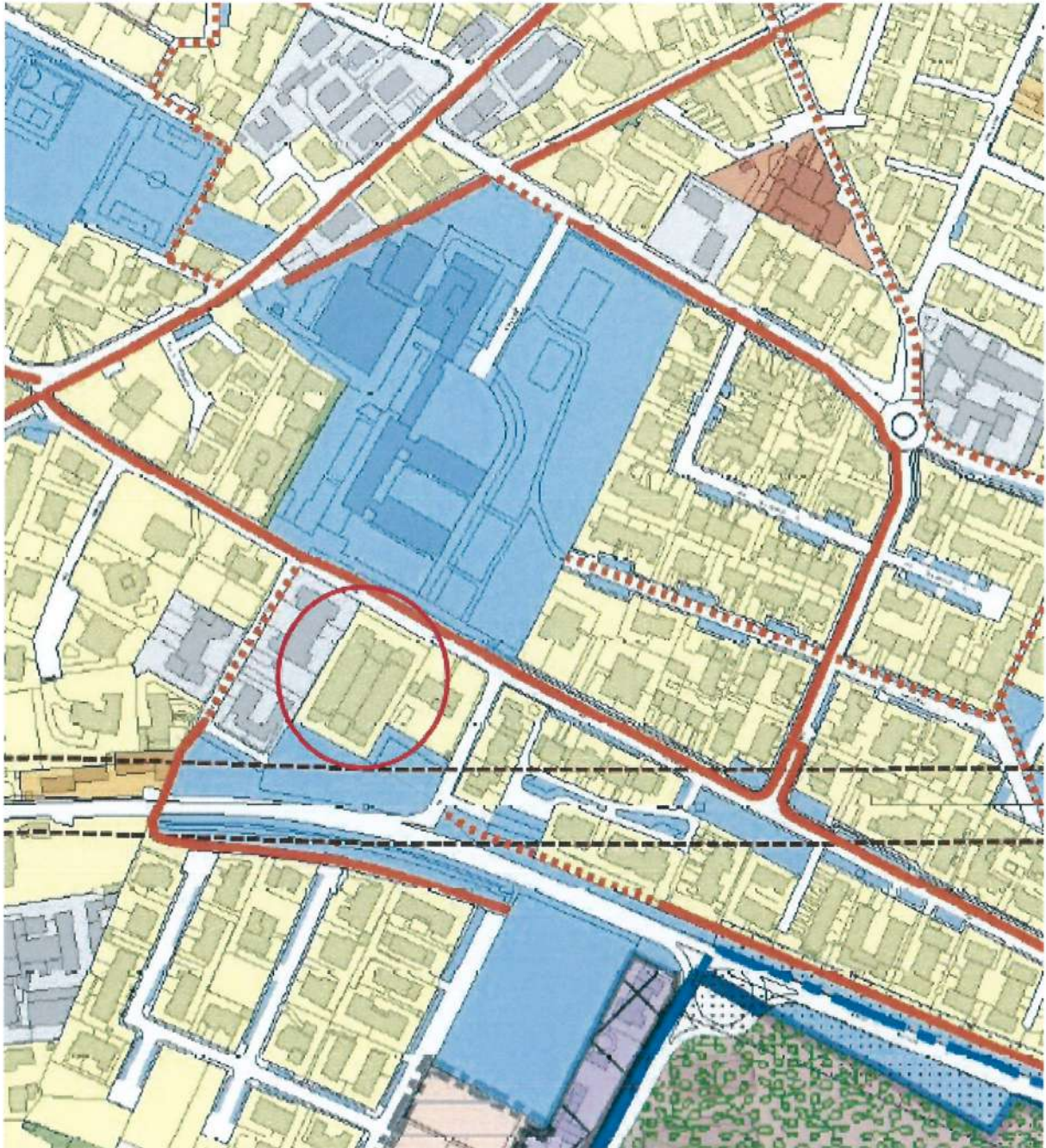
OMISSIS
= STATO DI FATTO ATTUALE =
PIANO INTERRATO Sc. 1: 100



CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 – 25128 BRESCIA TEL. (030) 380011



PGT COMUNE DI OSPITALETTO (BS)











CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 – 25128 BRESCIA TEL. (030) 380011











- L E G E N D A -





SISTEMA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO RESIDENZIALE

	Nuclei di Antica Formazione	art. 8
	B1 - Ambiti Residenziali di completamento a media densità	art. 11.6.1
	B2 - Ambiti Residenziali di completamento ad alta densità	art. 11.6.2
	B3 - Ambiti Residenziali di contenimento allo stato di fatto	art. 11.6.3
	Edifici di valore tipologico/architettonico	art. 10
	C - Ambiti Residenziali soggetti a Piani Attuativi Vigenti	art. 12
	Parcheggi Privati	art. 39
	Verde Privato	art. 22
	Ambito ferroviario	

SISTEMA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PRODUTTIVO

	D1 - Aree Produttive industriali di consolidamento	art. 14
	D2 - Aree Produttive artigianali di consolidamento	art. 15
	D3 - Aree produttive di contenimento allo stato di fatto	art. 16
	D4 - Aree produttive soggette a piano attuativo vigente e SUAP	art. 17
	D5 - Aree produttive industriali da convenzionarsi	art. 18
	C/D - Aree produttive di riconversione integrata	art. 13
	D6 - Aree terziarie - commerciali di completamento	art. 19
	distributori_carburante	art. 27

SISTEMA DEL PARCO RURALE

	E1 - Produttiva agricola	art. 20.4.1
	Aree periurbane di salvaguardia ecologica	art. 20.4.2
	Aree non soggette a trasformazione urbanistica	art. 20.4.3
	Aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologico	art. 20.4.4

P Attività produttive e loro residenze di servizio

r Residenza non agricola

As Agricola speciale

C Attività cinofila

Ar Agricola residenziale

 Attività di autodemolitore

SISTEMA DEGLI ITINERARI CICLO PEDONALI

	Itinerari ciclo-pedonale esistenti	art. 40
	Itinerari ciclo-pedonali da attrezzare / realizzare	art. 40



ART. 11 ZONA B – AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO RESIDENZIALE

11.1 Si tratta di zone residenziali sostanzialmente edificate, in cui si prevede il completamento nei lotti liberi e l'adeguamento degli edifici esistenti per il miglioramento della qualità architettonica e prestazionale.

11.2 Destinazioni d'uso

Destinazioni ammissibili	Principale (pari almeno al 70% della Slp edificata e/o edificabile sul singolo lotto)	RESIDENZA ORDINARIA
	Complementari (fino al massimo al 30% della Slp edificata e/o edificabile sul singolo lotto)	RESIDENZA COLLETTIVA ASILI NIDO ESERCIZI DI VICINATO RISTORANTI E BAR ALTRE ATTIVITÀ TERZIARIE ARTIGIANATO DI SERVIZIO
Destinazioni non ammissibili	RESIDENZA RURALE PRODUTTIVO SECONDARIO per una Slp \geq 200mq (ed in ogni caso le industrie insalubri di cui all'allegato del D.M. 5.9.94 n. 509, di prima e seconda classe, tranne alcune attività di cui alla lettera C) della seconda classe, precisamente: Candeggio, Cantine industriali, Decaffeinizzazione, Falegnamerie, Friggitorie, Lavanderie a secco, Salumifici senza macellazione, Stazioni di servizio per automezzi e motocicli, Tipografie senza rotative, Vetriere artistiche) MEDIE STRUTTURE DI VENDITA, FATTE SALVE QUELLE ESISTENTI ALLA DATA DI ADOZIONE DEL PGT GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E CENTRI COMMERCIALI COMMERCIO DI CARBURANTI PER VEICOLI E RIPARAZIONE DI VEICOLI ESPOSIZIONI MERCEOLOGICHE Ostelli della gioventù Campeggi ed aree attrezzate per roulotte e camper Villaggi turistici Agriturismo TRASPORTI E SPEDIZIONI Servizi di lavanderia, pulitura a secco e tintura di articoli tessili e pellicce per una Slp \geq 200mq Servizi dei parrucchieri e di trattamenti di bellezza per una Slp \geq 200mq Servizi dei centri per il benessere fisico per una Slp \geq 200mq Magazzini e depositi per una Slp \geq 200MQ PRODUTTIVO PRIMARIO ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE UNIVERSITARIA E POST-UNIVERSITARIA ATTREZZATURE SANITARIE: SERVIZI OSPEDALIERI ATTREZZATURE RELIGIOSE ATTREZZATURE SPORTIVE Sale videogames, biliardi e altri giochi legati a vincite o scommesse Locali da ballo e simili Aree per circhi Strutture di intrattenimento, quali discoteche e simili ATTIVITÀ RIGUARDANTI LE LOTTERIE, LE SCOMMESSE E LE CASE DA GIOCO ATTREZZATURE TECNOLOGICHE AUTOSTAZIONI	

Nel caso di variazione di destinazione d'uso ammissibile che comporti aggravio di standard, si dovrà provvedere al reperimento e/o alla monetizzazione in conformità alle norme del Piano dei servizi.

11

11.3 Modalità di intervento

Con riferimento alle definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., le modalità d'intervento previste sono:

- manutenzione ordinaria (art. 3, c. 1, lett. a);
- manutenzione straordinaria (art. 3, c. 1, lett. b);
- restauro e risanamento conservativo (art. 3, c. 1, lett. c);
- ristrutturazione edilizia (art. 3, c. 1, lett. d);
- nuova costruzione (art. 3, c. 1, lett. e)
- ristrutturazione urbanistica (art. 3, c. 1, lett. f), solo tramite Piano di Recupero.

11

11.4 Prescrizioni generali

Agli edifici esistenti le cui distanze dai confini o dai fabbricati non siano conformi a quelle prescritte per le zone B potranno essere concessi sopralzi, nel rispetto degli indici volumetrici e delle altezze prescritte, purché sia garantita la distanza dal confine e la distanza tra edifici indicate dalle presenti norme delle zone B1-B2-B3. E' consentito il mantenimento degli allineamenti esistenti verso le strade pubbliche.

È comunque ammesso l'incremento volumetrico una-tantum del 10% del potenziale volumetrico generato dal lotto (purché non sia già sfruttato dopo l'entrata in vigore del PRG 2005).

I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 3,00m. Sono ammesse eventuali deroghe, valutate caso per caso, acquisito il parere dell'ufficio comunale competente per quanto disposto dal codice della strada.

Nel caso le recinzioni fronte strada pubblica prevedano l'impiego di superfici in parte opache e in parte trasparenti le prime non dovranno superare l'altezza di 1,00m e le seconde l'altezza di 1,00m.

Le recinzioni di separazione tra proprietà private non dovranno superare l'altezza di 2,00 m, anche interamente cieche.

L'Amministrazione comunale, nell'ambito del rilascio dei titoli abilitativi, potrà chiedere rettifiche stradali al fine di migliorare la viabilità esistente.

È consentita la realizzazione di piscine (con distanza dai confini non inferiore a ml 1,50) e campi da tennis pertinenziali all'edificio insistente sul lotto

11

11.5 Piani Attuativi vigenti e costruzioni esistenti

I Piani Attuativi vigenti alla data di adozione del presente PGT, comunque denominati, conservano efficacia sino alla scadenza della relativa convenzione (nel rispetto comunque degli impegni convenzionali sottoscritti). Una volta scaduti i termini di efficacia della convenzione, il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alle norme delle zone B, nelle diverse articolazioni.

I Piani attuativi approvati e non convenzionati alla data di adozione del PGT perdono di efficacia e di conseguenza valgono le norme di zona.



11.6 Articolazione nelle sotto-zone B1, B2, B3

Si individuano nelle zone B tre tipologie che si distinguono per i soli indici urbanistici, ferme restando le destinazioni d'uso, le modalità di intervento e le prescrizioni generali di cui ai precedenti commi. Il riferimento cartografico per la loro individuazione è la Tavola PR 02.

11.6.1 Zona B1- Ambiti residenziali di completamento a media densità

Indici urbanistici:

- $I_f = 1,50$ mc/mq
- $I_p = 20\%$
- $H = 7,5$ m
- $D_f = 10,00$ m
- $D_c = 5,00$ m
- $D_s = 5,00$ m, salvo che per gli interventi di ristrutturazione per cui si possono mantenere gli allineamenti esistenti o previsti dal PGT, fatte salve le norme del codice della strada e dal suo regolamento di attuazione (D. Lgs. 30 aprile 1992 n° 285 e s.m.i., del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e s.m.i. e del D.M. 5 novembre 2001).

Ai lotti ricompresi nei piani attuativi convenzionati successivamente al 31 dicembre 2002, anche conclusi e collaudati, dovranno essere riconosciute le quantità volumetriche determinate dal Piano attuativo stesso, fino al completamento di tali previsioni, ad eccezione dei lotti di proprietà comunale soggetti a riduzione del volume, come prescritto dall'articolo 12.4.

11.6.2 Zona B2 - Ambiti residenziali di completamento ad alta densità

Indici urbanistici:

- $I_f = 2,00$ mc/mq
- $I_p = 20\%$
- $H = 10,0$ m
- $D_f = 10,00$ m
- $D_c = 5,00$ m
- $D_s = 5,00$ m, salvo che per gli interventi di ristrutturazione per cui si possono mantenere gli allineamenti esistenti o previsti dal PGT, fatte salve le norme del codice della strada e dal suo regolamento di attuazione (D. Lgs. 30 aprile 1992 n° 285 e s.m.i., del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e s.m.i. e del D.M. 5 novembre 2001).

Ai lotti ricompresi nei piani attuativi convenzionati successivamente al 31 dicembre 2002, anche conclusi e collaudati, dovranno essere riconosciute le quantità volumetriche determinate dal Piano attuativo stesso, fino al completamento di tali previsioni, ad eccezione dei lotti di proprietà comunale soggetti a riduzione del volume, come prescritto dall'articolo 12.4.



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto STASSALDI Geom. Pietro, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della Prov. di Brescia al nr. 3341, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di OSPITALETTO (BS), ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, a piano terra ed interrato” come già esposto e motivato a pag. n°18.

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

No, perché

SI ed i costi per “la pratica in SANATORIA e l'OBLAZIONE” sono quantificati in:

€ 516,00 per il piano terra + € 516,00 per la zona esterna + € 516,00 per il piano interrato
= Totale € 1.548,00 + diritti di Segreteria € 120,00= Totale € 1.668,00

- spese tecniche per pratica edilizia: € 2.500,00 oltre a cassa ed i.v.a.,

TOTALE € 4.168,00 oltre a contributo cassa ed i.v.a. per riferimenti.

Brescia Li, 8 novembre 2021


Pietro Stassaldi
(CTU STASSALDI geom. Pietro)

4.2 Rispondenza catastale

Immobile residenziale / commerciale identificato in mappa nel Comune di OSPITALETTO (BS):

= Intestato:

Foglio 11 Sezione NCT particella 45

- NEGOZIO:

x Sub. 10 - categoria C/1 - classe 3 - consistenza mq. 96 - Rendita € 1.487,40
dati di superficie: mq. 121

= Intestato:

Nuova denominazione:

Foglio 11 Sezione NCT particella 45

- GARAGE:

x Sub. 30 - categoria C/6 - classe 2 - consistenza mq. 40 - Rendita € 88,83
dati di superficie: mq. 42

Elenco documentazione visionata:

- Visura catastale storica,
- Planimetrie catastali complete di elaborato planimetrico,
- Estratto mappa NCTR.

Data verifica catastale (gg/mm/aa) : 4 AGOSTO 2021

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto STASSALDI geom. Pietro, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della Prov. di Brescia al nr. 3341, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate, Ufficio provinciale di Brescia Territorio Servizi catastali ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

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

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero, 23 – 25128 BRESCIA TEL. (030) 380011



Come sopra specificato e riportato alla pag. n° 18 al piano terra ed interrato.

- al piano terra per spostamento finestre, tramezze, apertura porta ed altezza indicata (H= 2,70) attuale H.= 2, 89.

- al piano interrato: per spostamento tramezze, demolizione del muro tra il vano scale ed il corridoio e dimensioni garage.

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

= per aggiornamento pratica catastale completa: **€ 600 oltre a cassa ed i.v.a., compresi oneri catastali.**

TRATTANDOSI DI UNO STUDIO MEDIO NECESSITA CAMBIARE LA CATEGORIA DA C/1 IN A/10.

= Prima del Decreto di Trasferimento rettifica dell'Atto notaio Rep. / Racc. del riportata una sola proprietà e della Voltura, in modo che risulti il solo nominativo dell'interessatario: sottoscritto dall'attuale liquidatrice della

Costo € 2.000,00 oltre a cassa ed i.v.a., compresi oneri catastali.

Brescia Li, 29 ottobre 2021



(CTU- STASSALDI geom. Pietro)

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza: Atto di Compravendita notaio dott.
del Rep. n° / Rac. n° ;
Trascrizione del - Reg. gen. n° / Reg. part. n°

X Quota di proprietà 1/1

X Usufrutto NO

X Nuda proprietà NO

Condizioni limitanti

X Servitù NO

X Vincoli NO

X Oneri RESIDUI (vedi pagina successiva)

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero, 23 – 25128 BRESCIA TEL. (030) 380011

X Pesi NO

X Gravami SI Atto di Pignoramento immobiliare n° del a favore
di
- Trascrizione del - Reg. par. n° ; Reg. Gen.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

Libero

X Occupato Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificandogli estremi di registrazione

X Tipo di contratto: LOCAZIONE

X €/anno 15.900,00 (Euro quindicimilanovecento/00)

X Rata: Trimestrali anticipate di Euro 3.975,00
(Euro tremilanovecentosettantacinque/00)

X Durata in anni: 12 (dodici) / inizio dal 1 febbraio 2018

X Scadenza contratto: 31 GENNAIO 2030 (anno duemilatrecenta)

X Estremi registrazione: n° - n° serie 3
registrato all'Agenzia delle Entrate Brescia 2 il con
cod. uff.

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

X Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

= **PRECISAZIONI** =

Era esistente in precedenza un contratto di Locazione n° per ambulatorio Odontoiatrico tra
con sede in Via e la con sede in Via
, stipulato il e registrato il all'Agenzia delle Entrate Brescia 1 codice uff. numero di serie

La durata del contratto era di 12 anni dal 1 aprile 2014 al 31 marzo 2026; canone di Locazione annuo Euro 15.000,00 (Euro quindicimila/00) da pagarsi in rate trimestrali anticipate di Euro 3.750,00/cad. aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT (adeguamento a partire dal III° anno).

In seguito la cambiava denominazione con Atto notaio del
/ Rac. 33905 mantenendo lo stesso codice fiscale in:

con sede in (BS) Via
e
e veniva stipulato altro contratto di Locazione tra la
la soc. con sede legale in quel periodo a Brescia Via



= Successivamente veniva stipulato Nuovo Contratto di Locazione n° _____ il 31 gennaio 2018 e registrato il _____ all'Agenzia delle Entrate Brescia 2, codice uff. _____ numero di serie _____ periodo decorrenza: dal 1 febbraio 2018 al 31 gennaio 2030 (anno DUEMILATRENTA).

Il canone di Locazione annuo è Euro 15.900,00 (Euro quindicimilanovecento/00) da pagarsi in rate trimestrali anticipate di Euro 3.975,00 aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT (adeguamento a partire dal III° anno).

L'immobile attualmente è occupato dalla soc. _____ domic. Fiscale
 l'attuale sede dell'immobile: Via _____ amministratore unico il
 Con Atto notaio dott. _____ Rep. _____ /Racc. _____ la soc. _____ srl acquisiva la "Cessione Ramo
 d'azienda" e subentrava come conduttore all'ultimo contratto di Locazione commerciale stipulato tra la
 _____ con sede in _____ Via _____, quale locatore e la soc.

con nuova sede

VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE

Come da quanto richiesto alla lettera C) del punto 3) dell'incarico conferito al CTU per quanto riguarda il Valore locativo dell'immobile stimato, si sono ricercate le quotazioni nella zona interessata nel Comune di OSPITALETTO (BS) per gli immobili che presentano medesime caratteristiche.

Da ricerche effettuate s'è riscontrato che i valori mensili per la locazione di un immobile variano da un minimo di Euro 1.350,00 ad Euro 1.450,00.

= Si ritiene pertanto equa una locazione mensile ad Euro 1.400,00.



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

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

= Accertamento presso gli uffici della Conservatoria di Brescia (Via Sorbanella):

- 25 luglio 2007

Atto d'acquisto dell'immobile da parte di Ospitaletto (BS) fg. 11 mapp.
45/sub.1-2-3 - terreno con fabbricato esistente dai sigg.
notaio dott. - Travagliato (BS) Rep. n° / Rac. n°
- Trascrizione del - Reg. gen. n° / Reg. part. n°

= Riguardanti la società esecutata:

- 21 giugno 2010

Atto d'acquisto dell'immobile da Ospitaletto (BS) fg. 11 mapp. 45/sub.30
e mapp.45/sub. 10 notaio dott. Rep. n° / Rac. n° ;
- Trascrizione del - Reg. gen. n° / Reg. part. n° .

- 4 ottobre 2010

Atto per MUTUO FONDIARIO notaio dott. Rep. / Racc.
n° rilasciato a per l'importo di
Euro ; IPOTECA volontaria iscritta per Euro
- Trascrizione del - Reg. part. - Reg. gen. n°
= Importo acquisito in seguito il da per conto di

- 14 maggio 2015

Atto notaio Rep. / Racc. La
cambiava denominazione in:

mantenendo lo stesso cod. fisc.

Viene riportato solo l'immobile negozio: fg. 11 - mapp. 45/sub.30.

- Trascrizione del - Reg. gen. n°

- 28 gennaio 2020

Atto notaio Rep. / Racc.
nomina del liquidatore.
- Registrazione del al ne Registro delle Imprese./ Iscrizione del

- 11 marzo 2021

PIGNORAMENTO IMMOBILE rep. n° mapp. 45 sub.10 e sub. 30 fg.11 NCT - Ospitaletto (BS).
- Trascrizione del a favore di Reg. part. / gen.n°



7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

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

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

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

Basi del valore

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

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

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

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

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

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

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

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

MOMENTO DELLE VALUTAZIONE.

La data di riferimento è rigorosamente a quella attuale.

Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione.



= Il risultato della Stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla finalità stabilita e alla data in cui sono state effettuate le indagini e alla data del sopraluogo dell'immobile, in quanto il valore previsionale medio ordinario può discostarsi dal prezzo conseguente ed ad una eventuale effettiva compra-vendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

La relazione di stima riguarda l'indagine eseguita sul luogo con visita all'immobile sia interna che esterna e sull'analisi dei dati reperiti presso gli uffici pubblici e privati del settore.

L'attendibilità pertanto è legata alla veridicità degli elementi messi a disposizione del perito, ed il presente rapporto di valutazione tiene conto dell'analisi del mercato e delle sue peculiarità:

- condizioni di mercato,
- tempi di marketing,
- margini di guadagno atteso dall'acquirente.

Condizioni limitative

La presente relazione di stima è riferita ai dati reperiti dal CTU presso i pubblici uffici e privati del settore, a garanzia della veridicità ed affidabilità.

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

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

Sì

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

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

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

Metodo del confronto

MCA con nr. 3 comparabili

Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr. ____ comparabili

Sistema di ripartizione

Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

Altro MCA mediante comparazione con Listino immobiliare, altre informazioni ed aggiustamento della stima.

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.

In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.



= Scelta di Valutazione.

Il criterio scelto per la valutazione in libero mercato dell'immobile da stimare, consiste nel valutare lo stesso comparandolo:

- col Valore di mercato di 3 immobili simili (MCA) recuperati nelle vicinanze dell'immobile oggetto di stima,
- col prezzo desunto dal Listino immobiliare n°2/2021 della Prov. di Brescia, con ulteriori informazioni in loco, con altre di professionisti ed operatori del settore, tenendo conto delle caratteristiche costruttive intrinseche, estrinseche, alla vetustà dell'immobile, e della zona urbanistica in cui è inserito.

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO UNICO

Per quanto concerne l'immobile in OSPITALETTO (BS) identificato in mappa al Foglio 11 Sezione NCT - mappale 45 Sezione NCT:

- NEGOZIO:

X Sub. 10 - categoria C/1 - classe 3 - Zona censuaria 1 - consistenza mq. 96 - Rendita € 1.487,40

- GARAGE:

X Sub. 30 - categoria C/6 - classe 2 - Zona censuaria 1 - consistenza mq. 40 - Rendita € 88,83

= PARTI COMUNI rif. catastali : - cortile interno e verde perimetrale mapp.45 /sub.44
- fotovoltaico mapp. 45/sub. 49 (piano II° zona a Sud)

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **283.000,00** (diconsi Euro duecentoottantatremila/00) (**vedasi analisi estimativa all'allegato I**)

Il prezzo di Libero mercato viene decurtato del 3% circa per ottenere il valore di mercato in condizioni di forzata vendita. (€ **267.000,00**) **vedasi analisi estimativa all'allegato II.**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato arrotondato in € **267.000,00** (diconsi Euro duecentosessantasettemila/00) **vedasi analisi estimativa all'allegato II**).

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto STASSALDI geom. Pietro incaricato dal Tribunale: Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della Prov. di Brescia al n°3341, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

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

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 8 NOVEMBRE 2021

ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO (Allegato I°)

- Premessa:

Le indagini di mercato si rivolgono in genere ad informazioni dei dati che emergono da ricerche nel mercato locale, dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate e dal Listino dei valori degli Immobili rilevati dalla Borsa immobiliare di Brescia e C.C.I.A.A. di Brescia.

L'unità di misura è il metro quadrato (mq.) ove sono comprese le superfici principali e accessorie ragguagliate con un coefficiente in relazione all'utilizzo, allo stato di conservazione e deprezzamento per vetustà. La consistenza in mq. commerciali delle unità immobiliare è riferita con la superficie esterna lorda (SEL).

- Con sentenza della Cassazione n°3197 del 9 febbraio 2018 le quotazioni OMI possono essere prese in considerazione per individuare un valore presunto, ribadendo che sono idonee solamente a "condurre ad indicazioni di valori di larga massima, quindi mere elaborazioni statistiche".

= Si considerano inoltre:

- Valori listino degli immobili per Brescia e provincia rilevati per la Borsa Immobiliare - C.C.I.A.A. di Brescia (Ottobre 2021) per OSPITALETTO (BS):

Comune: OSPITALETTO (BS)
 Destinazione: commerciale
 Tipologia: recente (da 10 a 20 anni) - Valore: min. Euro 1.800 / max Euro 2.000 al mq.

- "Indagini da fonti fiduciarie"

Le ricerche svolte con contatti di operatori del settore immobiliare locale e di altri professionisti per la domanda e l'offerta degli immobili nella zona periferica, con vetustà oltre 10 anni hanno consentito di individuare per la zona centrale del Comune di OSPITALETTO (BS) valori di mercato seguenti:

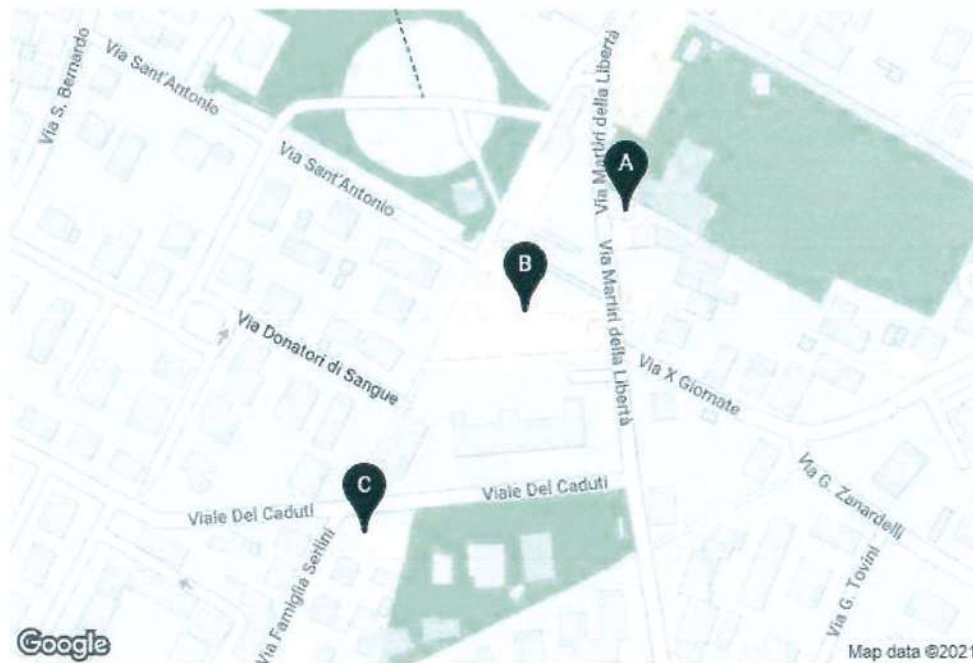
- = Negozi in palazzina con caratteristiche simili all'immobile eseguito:
 valore di mercato per misure simili: min. Euro 1.750 / max Euro 1.950 al mq.

ESTRATTO CAMPIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il sottoscritto CTU STASSALDI Pietro, iscritto all'albo professionale dei geometri della Prov. di BRESCIA al n° 3341, con la presente intende individuare:

il **livello del prezzo di mercato** descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. "Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section)." (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9).

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato nelle vicinanze come segue:



A - Immobile in categoria catastale C01 compravenduto nel 09/2020 al prezzo di 77.000,00 €, ubicato nel comune di Ospitaletto (BS), VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' 000049, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 7 mapp. 309 sub. con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 47,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero, 23 – 25128 BRESCIA TEL. (030) 380011

B - Immobile in categoria catastale C01 compravenduto nel 07/2020 al prezzo di 150.000,00 €, ubicato nel comune di Ospitaletto (BS), VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' 42/S, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 6 mapp. 652 sub. con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 76,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale C01 compravenduto nel 11/2019 al prezzo di 137.883,00 €, ubicato nel comune di Ospitaletto (BS), VIALE CADUTI , ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 10 mapp. 188 sub. con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 75,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

= CALCOLO PREZZO MEDIO.

“Il prezzo unitario di un immobile (pMED) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C
Data DAT	09/2020	07/2020	11/2019
Prezzo PRZ (€)	77.000,00	150.000,00	137.883,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	47,00	76,00	75,00

pMED (€/mq)	1.638,30	1.973,68	1.838,44
-------------	----------	----------	----------

$$pMED = \frac{\sum pMED_i}{n} = € 1.816,81$$

Arrotondabile ad € 1.800

Criterio di misurazione: SEL - Superficie Esterna Lorda misurata sul posto
Calcolo superfici di proprietà:

			indice mercantile		
Superficie principale			100%	mq.	117,87
Altri Vani interrati	m ²	33,83	60 %	mq.	20,30
garage	m ²	45,66	50 %	mq.	22,83

Superficie commerciale

m² 161,00



= Per l'immobile oggetto di stima in Complesso Commerciale / Residenziale di pregio in stato di conservazione ottima, si ritiene di attribuire un valore medio di: Euro 1.800/mq.

Il più probabile valore di mercato della proprietà: (100/100) viene quantificato in:

V=mq.161,00 x €1.800/mq.=€ 289.800,00 arrotondato a € 290.000,00 (diconsi Euro duecentonovantamila /00)

= VALORE DELL'IMMOBILE: € 290.000,00

Come menzionato a pag. 33 e 34 della presente, l'immobile oggetto di stima è locato con Contratto di Locazione n° stipulato il e registrato il periodo: dal 1 FEBBRAIO 2018 al 31 GENNAIO 2030, importo annuo Euro 15.900,00 (Euro quindicimilanovecento/00) aggiornato ogni an-no nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT (adeguamento a partire dal III° anno).

Ai fini estimativi viene pertanto anche contemplata, per confronto con gli altri metodi, la valutazione finanziaria della capitalizzazione diretta; allo scopo è necessario determinare il saggio di capitalizzazione.



Nella matematica finanziaria, il Valore a Reddito si determina moltiplicando il valore dell'immobile per il rispettivo saggio di capitalizzazione (i).

Diversificati sono i modi di attribuire il saggio di capitalizzazione, per primo stante la formulazione $\sum R / \sum V$ a mercato particolarmente vivo, sia nelle compravendite che nelle locazioni.

In alternativa può essere assunto il procedimento definito LTV: Mortgage and equity components, ovvero, attraverso i saggi della componente mutuo ed in autofinanziamento, cioè attraverso la formula:

$$i = LTV * im + (1 - LTV) * ie$$

i Saggio di Capitalizzazione Ricercato;

im Saggio del Mutuo

ie Saggio di Capitalizzazione dell'immobile $\sum R / \sum V$

LTV % finanziamento dell'istituto di credito pari a 70%

(1-LTV) % in autofinanziamento pari a $(1 - 70\%) = 30\%$

Quale saggio del mutuo viene assunta un'entità pari al 5,50%, come applicata negli ultimi periodi dagli Istituti di Credito nel concedere mutui per l'acquisto di immobili commerciali.

Il saggio di capitalizzazione viene invece determinato secondo i dati dell'O.M.I. in rapporto ai redditi accertati e alle rispettive compravendite, in relazione ai negozi, agli uffici e alle abitazioni, cioè per meglio ponderare il mercato e per appianare gli eventuali errori contenuti nella controversa banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Per la ricerca di "I", saggio di capitalizzazione, si assumono come dati:

- quota percentuale finanziata dalla banca per l'ipotetico acquisto dell'immobile: max 70% del valore;

- restante quota in autofinanziamento: $100\% - 70\% = 30\%$

- saggio del mutuo ipotecario applicato dalla banca: 5,50%

-saggio di capitalizzazione medio del mercato come desunto dall'O.M.I. per la zona in oggetto, considerando i valori minimi e massimi delle locazioni di negozi, minimo € 970,00 e massimo:

€ 1.300,00, il saggio (i) = 6,50 %.

Pertanto $i = 70\% * 5,50\% + (1 - 70\%) * 6,50\% = 5,80\%$.

Canone di locazione annuo dell'immobile attuale è attualmente: € 15 900,00

$I = 5,80\%$

Valore di stima secondo il metodo finanziario: $€ 15.900 / 0,058 = € 274.138,00$

Il valore così determinato si avvicina a quello desunto dall'applicazione dei metodi precedentemente applicati.

Vista la sinteticità del metodo finanziario, che esclude varie importanti considerazioni di stima, si ritiene equo il seguente valore dell'immobile:

= VALORE DELL'IMMOBILE: € 290.000,00

DETRAZIONI: vedasi pag. n° 30 e 32

(-) DETRAZIONE A) per opere SANABILI / SANATORIA

compresi altri costi (€ 1.548,00+diritti di segreteria comunali € 120,00)

€ 1.668,00 (-)

(-) DETRAZIONE B) per costi pratica edilizia

€ 2.500,00 (-)

(-) DETRAZIONE C) per costi aggiornamento pratica catastale

€ 600,00 (-)

(-) DETRAZIONE D) per Atto e Voltura di rettifica

€ 2.000,00 (-)

VALORE FINALE DELL'IMMOBILE € 283.232,00

(diconsi Euro duecentoottantatremiladuecentotrentadue/00)

= VALORE ARROTONDATO AD € 283.000,00 (diconsi Euro duecentoottantremila/00)



MUTUO IPOTECARIO A IMPRESA

Il mutuo ipotecario impresa è un finanziamento di medio e lungo termine destinato a finanziare l'acquisto di beni e/o servizi, la realizzazione di programmi d'investimento anche edilizi, il supporto finanziario di scopi connessi all'attività imprenditoriale o professionale.

Il mutuo ipotecario imprese può essere finalizzato anche alla realizzazione di un programma di iniziativa immobiliare volto alla realizzazione di edifici destinati alla vendita e/o locazione. In questo caso viene erogato a stato avanzamento lavori e le prospettive di rimborso e recupero del credito dipendono principalmente dai flussi finanziari generati dall'attività, la cui fonte principale è rappresentata dai canoni di affitto o dagli incassi rivenienti dalla vendita dell'immobile.

In caso di imprese individuali, il mutuo finanzia solo gli scopi connessi all'attività di impresa, non quelli estranei all'attività medesima, per i quali si rimanda ai documenti relativi ai finanziamenti per i Consumatori.

Limitatamente ai clienti che rivestono la qualifica di micro-impresa, può essere utilizzato anche per la sostituzione di un mutuo in essere presso altro istituto, realizzando l'istituto della portabilità e consentendo al debitore, ai sensi dell'art. 1202 codice civile, di surrogare, ovvero sostituire, il mutante/creditore (Banca Passiva) che ha erogato inizialmente il vecchio mutuo, con una nuova Banca (Banca Attiva) con la quale il debitore contrae un nuovo mutuo.

E' rivolto a tutte le imprese, siano esse imprese individuali o società, di qualsiasi dimensione e forma giuridica.

L'erogazione della somma può avvenire in unica soluzione o a stato avanzamento lavori in funzione della finalità.

Per i clienti che rivestono la qualifica di micro-impresa è previsto il **Mutuo Ipotecario impresa con surrogazione** per permettere la facoltà di surrogare un mutuo attivo su altro istituto ovvero realizzare l'istituto della portabilità. Il capitale erogato dalla nuova Banca viene destinato dalla stessa alla chiusura del mutuo preesistente (mutuo di scopo).

La nuova Banca contraente subentra nelle garanzie accessorie al credito surrogato, ai sensi dell'art. 120-quater D. Lgs. 385/93 (TUB).

La Legge, inoltre, prevede la nullità di ogni patto, anche posteriore alla stipulazione del contratto, con il quale si impedisca o si renda oneroso per il debitore l'esercizio di detta facoltà di surrogazione; la Banca, pertanto, non impone al debitore, penali od oneri di alcuna natura (comprese spese per l'istruttoria, accertamenti catastali e spese notarili).

La surrogazione non comporta il venir meno degli eventuali benefici fiscali di cui godeva il finanziamento preesistente.

Al fine di perfezionare la surrogazione, il nuovo mutante (nuova Banca contraente), acquisirà le informazioni necessarie relative al mutuo in essere presso l'Istituto originario, in particolare in merito all'ammontare del debito residuo. Tali informazioni saranno messe a disposizione tempestivamente al cliente, previa opportuna richiesta.

IMPORTO MASSIMO FINANZIABILE

L'importo massimo finanziabile e' determinato in funzione della tipologia di immobile oggetto del finanziamento secondo la seguente griglia e sulla base della finalità dell'operazione:

Fabbricati terreni uso agricolo	70%
Destinazione Servizi	70%
Imm. il destinazione turistico commerciale	65%
Destinazione produttiva	60%
Terreni edificabili	50%

Finalità acquisto

Categoria immobili	Importo massimo finanziabile
Fabbricati / terreni ad uso agricolo	70% del minore tra il costo effettivamente pagato in sede di acquisto (inclusi eventuali oneri di trasferimento in caso di aggiudicazione per acquisto in sede di asta giudiziaria) e il valore stimato dell'immobile oggetto di garanzia
Immobili a destinazione servizi	70% del minore tra il costo effettivamente pagato in sede di acquisto (inclusi eventuali oneri di trasferimento in caso di aggiudicazione per acquisto in sede di asta giudiziaria) e il valore stimato dell'immobile oggetto di garanzia
Immobili a destinazione turistico - commerciale	65% del minore tra il costo effettivamente pagato in sede di acquisto (inclusi eventuali oneri di trasferimento in caso di aggiudicazione per acquisto in sede di asta giudiziaria) e il valore stimato dell'immobile oggetto di garanzia
Immobili a destinazione produttiva	60% del minore tra il costo effettivamente pagato in sede di acquisto (inclusi eventuali oneri di trasferimento in caso di aggiudicazione per acquisto in sede di asta giudiziaria) e il valore stimato dell'immobile oggetto di garanzia
Terreni edificabili	50% del minore tra il costo effettivamente pagato in sede di acquisto (inclusi eventuali oneri di trasferimento in caso di aggiudicazione per acquisto in sede di asta giudiziaria) e il valore stimato dell'immobile oggetto di garanzia

Finalità ristrutturazione

Categoria immobili	Importo massimo finanziabile
Fabbricati / terreni ad uso agricolo	Il 70% del minore tra il valore stimato dell'immobile oggetto di garanzia e dei costi previsti per la ristrutturazione, come risultanti da relazione del perito incaricato dalla Banca
Immobili a destinazione servizi	Il 70% del minore tra il valore stimato dell'immobile oggetto di garanzia e dei costi previsti per la ristrutturazione, come risultanti da relazione del perito incaricato dalla Banca

QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO	
PER FINANZIAMENTI DI NUOVA EROGAZIONE	
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,9600%	Esempio calcolato senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze abbinabili al finanziamento.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 6,2800%	Esempio calcolato tenendo conto dell'adesione alla polizza assicurativa contro l'incendio, il fulmine e lo scoppio del gas sull'immobile oggetto di ipoteca, collocata dal Finanziatore.
PER SURROGAZIONE	
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,6900%	Esempio calcolato senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze abbinabili al finanziamento.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 6,0000 %	Esempio calcolato tenendo conto dell'adesione alla polizza assicurativa contro l'incendio, il fulmine e lo scoppio del gas sull'immobile oggetto di ipoteca, collocata dal Finanziatore.
Gli indicatori sopra riportati sono stati calcolati secondo la seguente tabella:	
IMPORTO FINANZIAMENTO	170.000,00 Euro
DURATA	240 mesi
PERIODICITA' DELLA RATA	MENSILE
TIPO PIANO DI AMMORTAMENTO	RATA COSTANTE FRANCESE
TASSO D'INTERESSE NOMINALE ANNUO	5,500 %
ISTRUTTORIA	2.550,00 Euro Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art.120-quater DLGS n. 385/1993
IMPOSTA SOSTITUTIVA	425,00 Euro Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art.120-quater DLGS n. 385/1993
SPESE DI PERIZIA	600,00 Euro Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art.120-quater DLGS n. 385/1993
INCASSO RATA	2,75 Euro
RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE CARTACEE	0,90 Euro
GESTIONE PRATICA	20,00 Euro annuali
POLIZZA INCENDIO, FULMINE SCOPPIO	4.000,00 Euro Premio stimato prendendo a riferimento la componente incendio e scoppio della polizza assicurativa collocata dal Finanziatore.
Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.	

TASSI DISPONIBILI	
TASSO D'INTERESSE NOMINALE ANNUO	5,500 %

ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA (Allegato II°).

Per determinare il valore di "vendita forzata di un immobile in Asta" rispetto ad un immobile in libero mercato, necessita considerare 2 fattori:

- tempi di vendita,
- margine di guadagno atteso dall'acquirente,
- immobile occupato.

In genere l'immobile soggetto ad esecuzione immobiliare con futura vendita è suscettibile di svalutazione del prezzo di mercato rispetto ad un IMMOBILE LIBERO, per:

mancate aggiudicazioni d'asta, proroga del tempo di vendita, aumento di spese per pubblicità immobiliari, con conseguenti mancate opere di manutenzioni ordinarie.

- Considerato che il mercato immobiliare è in fase di ripresa, si ritiene tuttavia che il tempo medio di vendita di una unità immobiliare si assesti in circa 2 anni, per le procedure giudiziarie.

Pertanto il minore valore di vendita dovuto ai tempi di attesa per la vendita forzata è stabilito calcolando il Valore Attuale di una vendita senza costrizioni al valore di mercato fra 2 anni, ritenendo di optare per una componente di rischio sul prezzo di vendita pari all'3%. (tre per cento).

= Si ritiene quindi equo che il valore dell'immobile stimato, da attribuire in condizioni di forzata vendita venga deprezzato del 3% (tre per cento) annuo.

Ne consegue che il valore di vendita forzata risulta pari a:

VA: Euro 283.000,00 / (1+0,03) ^2 = Euro 266.755,00

= **Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, viene quantificato arrotondato in € 267.000,00 (diconsi Euro duecentosessantasettemila/00).**

10. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO UNICO

Per quanto concerne l'immobile in OSPITALETTO (BS) identificato in mappa al Foglio 11 Sezione NCT - mappale 45 Sezione NCT:

- NEGOZIO:

X Sub. 10 - categoria C/1 - classe 3 - Zona censuaria 1 - consistenza mq. 96 - Rendita € 1.487,40

- GARAGE:

X Sub. 30 - categoria C/6 - classe 2 - Zona censuaria 1 - consistenza mq. 40 - Rendita € 88,83

= PARTI COMUNI rif. catastali : - cortile interno e verde perimetrale mapp.45 /sub.44
- fotovoltaico mapp. 45/sub. 49 (piano II° zona a Sud)

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **283.000,00** (diconsi Euro duecentoottantatremila/00-vedasi analisi estimativa all'allegato I.

Il prezzo di Libero mercato viene decurtato del 3% circa per ottenere il valore di mercato in condizioni di forzata vendita (€ **267.000,00**) vedasi analisi estimativa all'allegato II.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato arrotondato in € **267.000,00** diconsi Euro duecentosessantasettemila/00 arrotondato **vedasi analisi estimativa all'allegato II**.

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.



11. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto STASSALDI geom. Pietro incaricato dal Tribunale: Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della Prov. di Brescia al n°3341, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

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

Data rapporto valutazione: 8 NOVEMBRE 2021

Timbro e firma



12. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II)
3. Atto di del notaio Rep. n° / Racc. (n°10 pagine compreso ricevute).
4. Certificato ENERGETICO del 17 giugno 2010 **SCADUTO il 17 GIUGNO 2020** (n° 2 pagine).
5. Atto Verbale di Assemblea notaio del notaio Rep. n° / Racc. cambio denominazione abbreviazioni: (n°27 pagine).
6. Atto Verbale di Assemblea Generale notaio del posta in liquidazione e nomina della liquidatrice (n° 3 pagine).
7. Comune di OSPITALETTO Ufficio tributi dichiarazione del per insoluti (n° 7 pagine)
8. Permesso di Costruire n° PG. - Pr. del – Dichiarazione di Agibilità Prot. n° del a altra Agibilità Prot. n° del (n° 6 pagine).
9. Estratto mappa catastale (pag. n°1)
10. Visure storiche catastali fabbricati per l'immobile e per il Garage (n° 8 pagine).
11. Estratto Elaborato Planimetrico di subalternazione (n°1 dim. 30x40).
12. Domanda all'Ufficio tecnico e tributi del Comune di OSPITALETTO (BS) depositata il Prot. n°
13. Visure alla Conservatoria di Brescia del 11 agosto 2021 (n° 13 pagine).
14. Redazione ed invio PEC del 11 agosto 2021 all'Archivio Notarile- Brescia dopo i colloqui (n° 6 pagine).
15. Redazione ed invio PEC del 13 agosto 2021 al Custode Giudiziario richiesta delega del legale referente. (n° 7 pagine)
16. Allegato pervenuto il dal Capo Area Riscossione Agenzia delle Entrate-Brescia con importo risultante da pagare oltre a: Affitto di Ramo d'Azienda del serie n° uff.
I° Contratto di Locazione n° cod. uff. n° del - II° Contratto di Locazione n° cod. uff. n° serie del attuale vigente (n°17 pagine).
17. Redazione ed invio PEC al Catasto di Brescia del 2 settembre 2021 in merito alle Intestazioni diverse degli immobili (n°6 pagine).
18. Comunicazioni da parte dell'incaricato dell'Agenzia delle Entrate del 3 settembre 2021 in merito ad oneri ed accessori supplementari all'importo del tabulato del 31 agosto 2021 (n°9 pagine).
19. Raccomandata UNO r.r. del 8 settembre 2021 per comunicazione alle Parti per inizio operazioni peritali.



20. Istanza al Giudice dott. S. FRANCHIONI del 10 settembre 2021 (n°8 pagine).
21. Invio PEC alla liquidatrice della soc. del che non ritira la “raccomandata UNO r.r. alle Parti per inizio operazioni peritali” (n°16 pagine comprese ricevute).
22. Comunicazione del per controllo e per verifica numeri di Registrazione Contratti di Locazione del (n°1 pagina).
23. Redazione ed invio PEC al Custode giudiziario e delegato legale dell’Atto di Pignoramento persso Terzi, della Cessione del Ramo d’Azienda e risposta all’Atto di Pignoramento, argomenti riguardanti la soc. occupante l’immobile (n°38 pagine).
24. Istanza al Giudice dott. S. FRANCHIONI del 27 settembre 2021 comunicazioni per intervento del legale referente del Custode Giudiziario per l’accertamento sul posto del 23 settembre 2021 /documento del 7 settembre 2021 (n°6 pagine).
25. Regolamento del OSPITALETTO (BS) ove c’è la sede l’im-obile pignorato (n° 12 pagine).
26. FOTOGRAFIE n° 30 della proprietà immobiliare esterna ed interna inserite in 19 pagine.
27. Visura con bilancio Ospitaletto (BS) n° 31 pagine.
28. Visura con bilancio Ospitaletto (BS) n° 68 pagine.
29. Visura con bilancio n° 159 pagine.

13. Bibliografia

IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.

Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Simonotti. M : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone

Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche

La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti

