

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 576/2021

Promossa da:

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.

contro

OMISSIS – OMISSIS

G.E.: Dott. Stefano Franchioni

Perito esperto: **Ing. Maria Pea**

PREMESSA

(Verbale di giuramento e conferimento incarico allegati alla lettera A)

La sottoscritta, nominata con ordinanza in data 01/12/2021 quale perito esperto, prestava giuramento di rito e acquisiva l'incarico di determinare il valore di mercato delle proprietà indicate nell'atto di pignoramento, site a Gussago (Bs), località Navezze.

In merito all'incarico si riportano le seguenti prescrizioni relative alla documentazione peritale da produrre che dovrà contenere (art. 173 bis):

- identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- sommaria descrizione del bene;
- lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del



titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

- l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

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

- la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

- in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il



conseguimento del titolo in sanatoria;

- la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.



RELAZIONE DI STIMA

A) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI

(Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio ed estratto per riassunto dal registro degli atti di morte allegati alla lettera B)

1) La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., è completa.

2) In base alle ricerche effettuate presso gli uffici competenti, risulta quanto segue:

- al Sig. Omissis, la quota intera di nuda proprietà, inerente le unità individuate al Fg. 7 Particella 96 Subb. 1 e 2, è pervenuta per atto di compravendita del 23.04.1972 rep. 12530/6851 Notaio Giuseppe Casari di Brescia, trascritto il 17.05.1972 nn.8153/6140 da potere di Zanotti Vincenzo che si riservava il diritto di usufrutto.

Successivamente è avvenuta la Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 28.01.1993-R.U. Zanotti Vincenzo n. 17074.1/1993-Pratica n. 412598 in atti del 08.10.2001;

- ai Sigg. Omissis e Omissis, la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà degli immobili individuati al Fg. 7 Particella 95 Subb. 1 e 2, è pervenuta per atto di compravendita trascritto il 22.09.1992-Registro Particolare 17182 Registro Generale 25728 Notaio Pezzi Maria Repertorio 26444 del 14.09.1992.

3) La sottoscritta Ing. Maria Pea dà atto della morte della Sig.ra Omissis, eseguita e moglie del Sig. Omissis, anch'esso eseguitato, avvenuta il 16.11.2021, successivamente al verbale di pignoramento degli immobili del 15.09.2021 numero di repertorio 6553 notificato da Uff. Giud. Corte



d'Appello di Brescia, trascritto il 13.10.2021 ai nn. 48279/32179 a favore di SIRIO NPL S.r.l. sede Conegliano (TV) C.F.:05122460263.

Inoltre gli esecutati Sigg. Omissis e Omissis, come risulta dall' estratto per riassunto dell'atto di matrimonio allegato, erano in regime di comunione dei beni.

B) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

(Estratto mappa e planimetrie catastali allegati alla lettera C, rilievo fotografico allegato alla lettera D)

1) La proprietà, oggetto della presente valutazione, è costituita da quattro unità immobiliari, di cui due al piano terra costituenti un ristorante e due al piano primo costituenti un appartamento residenziale, posti nella zona periferica del comune di Gussago (Bs), località Navezze a destinazione prevalentemente residenziale.

L'accesso al ristorante avviene da Via San Vincenzo n. 24, così come l'accesso all'appartamento che presenta ingresso al termine di una scala interna al ristorante.

La sottoscritta ha effettuato indagini tecniche presso i luoghi ed i competenti uffici pubblici e il giorno 24 dicembre 2021 alle ore 8.00, al secondo tentativo di accesso alle unità, ha svolto le operazioni peritali di sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento. E' stato possibile accedere a tutti gli ambienti e visionarli in seguito alla presenza del Sig. Omissis.

Trattasi di ristorante posto al piano terra (particella 95 sub. 1 e particella 96 sub. 1) e di appartamento posto al piano primo e al piano sottotetto



(particella 95 sub. 2 e particella 96 sub. 2) appartenenti a porzione di immobile realizzato con struttura portante in muratura, travi e pilastri in c.a., solai in laterocemento, copertura a falde inclinate in laterizio con rivestimento in coppi e gronde in legno e porzione di copertura in alluminio.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate di colore rosso scuro e giallo chiaro, le aperture presentano ante in legno di colore verde e marrone, tapparelle in plastica di colore verde, inferriate, il parapetto della loggia in legno, la scala interna è in c.a. con ringhiera in ferro e pavimentazione in cemento, i canali di gronda e i pluviali sono in rame a sezione circolare, il portoncino d'ingresso al ristorante al piano terra è in alluminio e vetro, il muro di cinta è realizzato in c.a. con sovrastante ringhiera in ferro.

Complessivamente la porzione di fabbricato si presenta in discrete condizioni di manutenzione, come si può notare dal rilievo fotografico.

Particella 95 Sub. 1 e particella 96 Sub. 1

Il ristorante al piano terra si presenta completamente arredato e costituito da ingresso in ferro e vetro, zona bar, quattro sale di varia dimensione per la ristorazione di cui una adiacente alla zona bar e caratterizzata da controsoffittatura, una dotata di ampio camino in legno e pietra, un'altra con presenza di soffitto in travetti in legno, un'altra con soffitto realizzato con volta a botte, un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala, scala di accesso all'appartamento al piano primo, disimpegno, antibagno con due lavabo, bagno dotato di turca, ampia cucina industriale, cantina costituente un corpo di fabbrica ribassato rispetto al resto dell'immobile ma collegato ad esso tramite una rampa di scale e dotata di montacarichi e di cella



frigorifera.

Le finiture interne presentano porte interne in legno, pavimenti e rivestimenti in ceramica, in legno e a specchio, pareti interne intonacate al civile e tinteggiate di colori chiari, portoncino d'ingresso in alluminio e vetro, alcuni serramenti in alluminio e vetro ed altri in legno di colore scuro con vetrocamera e tapparelle in plastica o ante in legno di colore verde scuro.

L'unità è dotata dei seguenti impianti tecnologici: riscaldamento e produzione dell'acqua calda sanitaria alimentati da caldaia murale a gas metano di rete e radiatori in ghisa, impianto elettrico con salvavita, impianto idrico-sanitario con elementi correnti, impianto di climatizzazione con split nella zona ristorazione (non in uso da due anni).

Dal punto di vista manutentivo le unità immobiliari visionate si presentano in discrete condizioni ed attualmente la particella 95 sub. 1 necessita di interventi di manutenzione inerenti la sistemazione di alcune porzioni muratura caratterizzate da umidità nella zona ristorazione.

Particella 95 Sub. 2 e particella 96 Sub. 2

L'appartamento al primo piano, a cui si accede dal ristorante tramite scala interna in c.a., è costituito da ampia loggia, ingresso, cucina con scala di accesso al soppalco e ripostiglio adiacente, zona pranzo con camino, tre camere, disimpegno e bagno dotato di lavabo, water, bidet, vasca e attacco per lavatrice.

Le finiture interne presentano porte interne in legno e legno e vetro, pavimenti e rivestimenti in ceramica, pareti interne intonacate al civile e tinteggiate di colori chiari, scala interna e parapetto in legno, serramenti in



legno di colore scuro con vetrocamera e tapparelle in plastica o ante in legno di colore verde scuro, inferriate.

L'unità è dotata dei seguenti impianti tecnologici: riscaldamento e produzione dell'acqua calda sanitaria alimentati da caldaia murale a gas metano di rete e radiatori in ghisa, impianto elettrico con salvavita, impianto idrico-sanitario con elementi correnti.

Dal punto di vista manutentivo le unità immobiliari visionate si presentano in buone condizioni ed attualmente non necessitano di interventi di manutenzione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Sez. NCT, Foglio 7, mapp. **95**, sub. **1**, Via San Vincenzo 24 piano T, Cat C/1, Classe 5, Consistenza 39 mq, Sup. Catastale Totale 50 mq, Rendita € 336,37;

- Sez. NCT, Foglio 7, mapp. **95**, sub. **2**, Via San Vincenzo 24 piano 1, Cat A/3, Classe 3, Consistenza 1,5 vani, Sup. Catastale Totale 45 mq, Sup. Catastale Totale escluse aree scoperte 45 mq, Rendita € 56,55.

- Sez. NCT, Foglio 7, mapp. **96**, sub. **1**, Via San Vincenzo 24 piano T, Cat C/1, Classe 5, Consistenza 187 mq, Sup. Catastale Totale 206 mq, Rendita € 1.612,84;

- Sez. NCT, Foglio 7, mapp. **96**, sub. **2**, Via San Vincenzo 24 piano 1, Cat A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Sup. Catastale Totale 134 mq, Sup. Catastale Totale escluse aree scoperte 126 mq, Rendita € 169,66;

Nello specifico, le proprietà in oggetto presentano i confini, come da mappa e Catasto Fabbricati, di seguito riportati:

- **Mappale 95 Sub. 1:** a nord mapp.398, ad est mapp.96 sub.1, a sud



mapp.96 sub.1, ad ovest Via S. Vincenzo;

- **Mappale 95 Sub. 2:** a nord mapp.398, ad est mapp.96 sub.2, a sud mapp.96 sub.2, ad ovest Via S. Vincenzo;

- **Mappale 96 Sub. 1:** a nord mapp.398, ad est mapp.98, a sud Via S. Vincenzo, ad ovest Via S. Vincenzo e mapp.95 sub.1;

- **Mappale 96 Sub. 2:** a nord mapp.398 e mapp.95 sub.1, ad est mapp.98, a sud Via S. Vincenzo e mapp.96 sub. 1, ad ovest Via S. Vincenzo e mapp.95 sub.2.

In seguito ad una approfondita ricerca si precisa inoltre che:

• Sez. Urb. NCT Fg.7 Particella **95 Sub 1**, intestata a Omissis, nato il 13.06.1937 a Darfo Boario Terme (BS) C.F. ZNTDNC37H13D251X e a Omissis, nata il 31.07.1940 a Rodengo Saiano (BS) C.F. BRGLCA40L71H477E per la quota di piena proprietà di 1/2 ciascuno:

- variazione toponomastica richiesta dal Comune del 20.09.2011 in atti dal 20.09.2011 Pratica n. BS0449379 (n.210602.1/2011);

- variazione del 23.11.2015 Pratica n. BS0298915 in atti dal 23.11.2015 Protocollo NSD n. aggiornamento planimetrico (n. 148010.1/2015)- correzione su dati metrici del protocollo n. BS0297405/2015;

- variazione del 04.11.1993 Pratica n. 8251 in atti dal 09.01.2001 ampliamento- frazionamento e fusione-P.S.98/99 (n.20416.1/1993).

• Sez. Urb. NCT Fg.7 Particella **95 Sub 2**, intestata a Omissis, nato il 13.06.1937 a Darfo Boario Terme (BS) C.F. ZNTDNC37H13D251X e a Omissis, nata il 31.07.1940 a Rodengo Saiano (BS) C.F. BRGLCA40L71H477E per la quota di piena proprietà di 1/2 ciascuno:

- variazione toponomastica richiesta dal Comune del 20.09.2011 in atti dal



20.09.2011 Pratica n. BS0449380 (n.210603.1/2011);

- superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015;

- variazione del 04.11.1993 Pratica n. 8251 in atti dal 09.01.2001
ampliamento-frazionamento e fusione-P.S.98/99 (n.20416.1/1993).

Notifica in corso con protocollo n. BS0119346/2004 del 07.04.2004.

• Sez. Urb. NCT Fg.7 Particella **96** Sub **1**, piena proprietà intestata a
Omissis, nato il 13.06.1937 a Darfo Boario Terme (BS) C.F.
ZNTDNC37H13D251X:

- variazione toponomastica richiesta dal Comune del 20.09.2011 in atti dal
20.09.2011 Pratica n. BS0449381 (n.210604.1/2011);

- superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015;

- variazione del 28.09.1993 Pratica n. 8339 in atti dal 09.01.2001
ampliamento-frazionamento e fusione (n. 17961.1/1993).

Notifica in corso con protocollo n. 454776/2002 del 09.12.2002.

• Sez. Urb. NCT Fg.7 Particella **96** Sub **2**, piena proprietà intestata a
Omissis, nato il 13.06.1937 a Darfo Boario Terme (BS) C.F.
ZNTDNC37H13D251X:

- variazione toponomastica richiesta dal Comune del 20.09.2011 in atti dal
20.09.2011 Pratica n. BS0449382 (n.210605.1/2011);

- superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015;

- variazione del 28.09.1993 Pratica n. 8339 in atti dal 09.01.2001
ampliamento-frazionamento e fusione (n. 17961.1/1993).

Notifica in corso con protocollo n. 454780/2002 del 09.12.2002.



IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

(Atti di compravendita allegati alla lettera E)

- al Sig. Omissis, la quota intera di nuda proprietà, inerente le unità individuate al Fg. 7 Particella 96 Subb. 1 e 2, è pervenuta per atto di compravendita del 23.04.1972 rep. 12530/6851 Notaio Giuseppe Casari di Brescia, trascritto il 17.05.1972 nn.8153/6140 da potere di Zanotti Vincenzo che si riservava il diritto di usufrutto.

Successivamente è avvenuta Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 28.01.1993-R.U. Zanotti Vincenzo n. 17074.1/1993-Pratica n. 412598 in atti del 08.10.2001;

- ai Sigg. Omissis e Omissis, la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà degli immobili individuati al Fg. 7 Particella 95 Subb. 1 e 2, è pervenuta per atto di compravendita trascritto il 22.09.1992-Registro Particolare 17182 Registro Generale 25728 Notaio Pezzi Maria Repertorio 26444 del 14.09.1992.

Nel ventennio preso in esame gli immobili presentano le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI:

- Iscrizione nn.54959/11972 del 26.11.2008 Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 19.11.2008 numero di repertorio 110023/31229 Notaio Gregorini Graziella sede Edolo (BS) a favore di Banco di Brescia San Paolo Cab-Società per Azioni sede Brescia C.F. 03480180177 contro Omissis, nato il 13.06.1937 a Darfo Boario Terme (BS) C.F. ZNTDNC37H13D251X, Omissis, nata il 31.07.1940 a Rodengo Saiano (BS) C.F. BRGLCA40L71H477E e Magher di Omissis & C. S.N.C.



sede Gussago (BS) C.F. 03025390174 quale debitore non datore di ipoteca.
Grava sugli immobili posti in Gussago sez. Urb. NCT Fg. 7 Particella 96
Sub. 1 e Particella 95 Sub. 1;

- Iscrizione nn.15222/2360 del 02.05.2013 Ipoteca volontaria nascente da
concessione a garanzia di mutuo del 26.04.2013 numero di repertorio
22314/15090 Notaio Rizzonelli Giammatteo sede Brescia a favore di Banco
di Brescia San Paolo Cab-Società per Azioni sede Brescia C.F.
03480180177 contro Omissis, nato il 13.06.1937 a Darfo Boario Terme
(BS) C.F. ZNTDNC37H13D251X, Omissis Alice, nata il 31.07.1940 a
Rodengo Saiano (BS) C.F. BRGLCA40L71H477E e Magher di Omissis &
C. S.N.C. sede Gussago (BS) C.F. 03025390174 quale debitore non datore
di ipoteca.

Grava sugli immobili posti in Gussago sez. Urb. NCT Fg. 7 Particella 96
Sub. 2 e Particella 95 Sub. 2;

TRASCRIZIONI:

Trascrizione nn.48279/32179 del 13.10.2021 nascente da Verbale di
Pignoramento immobili del 15.09.2021 numero di repertorio 6553 emesso
da Uff. Giud. Corte d'Appello di Brescia sede Brescia a favore di Sirio NPL
S.r.l. sede Conegliano (TV) C.F. 05122460263 contro Omissis, nato il
13.06.1937 a Darfo Boario Terme (BS) C.F. ZNTDNC37H13D251X e
Omissis, nata il 31.07.1940 a Rodengo Saiano (BS) C.F.
BRGLCA40L71H477E.

Grava sugli immobili posti in Gussago sez. Urb. NCT Fg. 7 Particella 96
Subb. 1 e 2 e Particella 95 Subb. 1 e 2.

Si riferisce, per quanto riguarda tutte le unità immobiliari, la conformità



allo stato di fatto dei dati catastali e non del tutto delle planimetrie catastale.

Le modeste difformità delle planimetrie catastali comunque non pregiudicano l'esatta identificazione dei beni. Si riferisce inoltre la rispondenza ai dati dei registri immobiliari.

Per i costi da sostenersi da parte dell'aggiudicatario per la sistemazione catastale si veda il paragrafo E) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA, punto 3).

C) STATO DI POSSESSO

(Dichiarazione Agenzia Entrate allegata alla lettera F)

1) Attualmente le unità immobiliari individuate ai mappali 95 sub. 1 e 96 sub. 1 risultano essere occupati dalla Trattoria "Magher" di Ezio, gestita dalla Società Magher di Omissis & C. s.n.c. con sede a Gussago in Via S. Vincenzo n. 23 ed esercizio a Gussago in Via S. Vincenzo n. 24 C.F. e P.Iva 03025390174 e con quote riferite al Sig. Omissis, alla defunta moglie Sig.ra Omissis e al figlio Ezio Zanotti.

Le unità immobiliari individuate al mappale 95 sub. 2 e 96 sub. 2 sono occupate dal Sig. Mariano Luca Riva e dalla compagna.

Alla sottoscritta è stato consegnato un contratto di locazione per uso foresteria-opzione cedolare secca stipulato e firmato dal Sig. Omissis e dalla Soc. HAVIR S.R.L. con sede a Chiari, il cui legale rappresentante è il Sig. Rino Riva, padre del Sig. Mariano Luca Riva. Tale contratto, non registrato presso l'Agenzia delle Entrate, firmato in data 01.06.2020 e con scadenza 01.06.2024, riguarda esclusivamente l'unità immobiliare individuata al Fg. 7 particella 95 Sub. 2. Il corrispettivo della locazione è



individuato nella complessiva somma annua di € 6.000,00 da pagarsi in rate mensili di € 500,00.

In base alle ricerche effettuate presso gli uffici competenti, è emerso che:

- al Sig. Omissis, la quota intera di nuda proprietà, inerente le unità individuate al Fg. 7 Particella 96 Subb. 1 e 2, è pervenuta per atto di compravendita del 23.04.1972 rep. 12530/6851 Notaio Giuseppe Casari di Brescia, trascritto il 17.05.1972 nn.8153/6140 da potere di Zanotti Vincenzo che si riservava il diritto di usufrutto.

Successivamente è avvenuta Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 28.01.1993-R.U. Zanotti Vincenzo n. 17074.1/1993-Pratica n. 412598 in atti del 08.10.2001;

- ai Sigg. Omissis e Omissis, la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà degli immobili individuati al Fg. 7 Particella 95 Subb. 1 e 2, è pervenuta per atto di compravendita trascritto il 22.09.1992-Registro Particolare 17182 Registro Generale 25728 Notaio Pezzi Maria Repertorio 26444 del 14.09.1992.

Ciò è accaduto anteriormente la trascrizione dei pignoramenti immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia avvenuta in data 13 ottobre 2021.

2) Dalla richiesta effettuata in data 11 gennaio 2022 presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Brescia, Ufficio Territoriale di Brescia, è emerso che non risultano registrati contratti di locazione.

3) VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE ALLO STATO ATTUALE:

Per quanto riguarda le unità immobiliari, oggetto di stima, costituenti il ristorante (Particella 95 Sub. 1 e particella 96 Sub. 1) si è valutato di



applicare, ai valori di mercato, la percentuale relativa al valore locativo pari a circa il 5%.

Pertanto, il **valore locativo** della proprietà in oggetto presenta la seguente quantificazione:

VALORE LOCATIVO ANNUO

€ 308.863,00 x 5% = € 15.443,15

VALORE LOCATIVO MENSILE

€ 15.443,15: 12 mesi = € x mese 1.286,93

VALORE LOCATIVO MENSILE ARROTONDATO € x mese **1.300,00**

VALORE LOCATIVO MENSILE	€/mese 1.300,00
--------------------------------	------------------------

VALORE LOCATIVO ANNUALE	€/anno 15.600,00
--------------------------------	-------------------------

Per quanto riguarda le unità immobiliari, oggetto di stima, costituenti il l'appartamento (Particella 95 Sub. 2 e particella 96 Sub. 2) si è valutato di applicare, ai valori di mercato, la percentuale relativa al valore locativo pari a circa il 4.5%.

Pertanto, il **valore locativo** della proprietà in oggetto presenta la seguente quantificazione:

VALORE LOCATIVO ANNUO

€ 197.685,00 x 4.5% = € 8.895,82

VALORE LOCATIVO MENSILE

€ 8.895,82: 12 mesi = € x mese 741,32

VALORE LOCATIVO MENSILE ARROTONDATO € x mese **750,00**



VALORE LOCATIVO MENSILE	€/mese 750,00
VALORE LOCATIVO ANNUALE	€/anno 9.000,00

D) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

(Ispezioni Ipotecarie allegate alla lettera G)

1) Come indicato nel documento di piano i mappali nn. 95 e 96 ricadono nei seguenti ambiti:

* soggetti a tutela di cui al D. Lgs n. 42 del 22.01.2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio art. 142-comma 1-lett.C) corsi d'acqua torrente Gandovere-Canale;

* soggetti a tutela di cui al R.D. 3267/23 **“Vincolo idrogeologico”** (tutto mapp. 95 e parte mapp. 96).

2) Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale e vincoli di destinazione.

3) Gli immobili sono privi di amministratore condominiale e, di conseguenza, non vi sono spese condominiali insolute né cause passive e attive in corso.

E) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Esaminando gli aspetti rilevanti riguardanti le proprietà oggetto della presente perizia si evince che il Comune di Gussago:

- con delibera del C.C. n.43 del 27.09.2010 ha approvato definitivamente il Piano di Governo del Territorio, in vigore dal 4.05.2011; nel PGT l'area posta sul Fg. 7 mappali 95 e 96 è classificata nel seguente modo:



“Nuclei di Antica Formazione” (NAF) – art. 22 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T.;

- con delibera del C.C. n.57 del 20.09.2021 ha adottato la variante generale al Piano di Governo del Territorio; nella variante generale al PGT l’area posta sul Fg. 7 mappali 95 e 96 è classificata nel seguente modo:

“Conservazione dei caratteri storico architettonici e testimoniali”–art. 8.2 Modalità di intervento.

Inoltre l’area suddetta di cui ai mappali nn. 95 e 96 ricade dei seguenti ambiti:

* soggetti a tutela di cui al D. Lgs n. 42 del 22.01.2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio art. 142-comma 1-lett.C) corsi d’acqua torrente Gandovere-Canale;

* soggetti a tutela di cui al R.D. 3267/23 **“Vincolo idrogeologico”** (tutto mapp. 95 e parte mapp. 96).

Gli immobili, che esprimono caratteri e valori storico-culturali, appartengono al Nucleo di Antica Formazione denominato *“Navezze”* (isolato n° 04), sono costituiti da porzioni di interesse ambientale senza particolari emergenze, da porzioni di interesse ambientale già sottoposta a modificazioni e da porzioni in contrasto con l’ambiente o di recente costruzione. Trattasi di edifici a cortina o di completamento adibiti a funzione di residenza, terziario, commerciale e direzionale, parte in stato conservativo di buona manutenzione e parte in assenza di manutenzione. Ogni edificio o porzione di esso è individuato dettagliatamente tramite scheda di rilevazione e, all’interno delle Norme Tecniche di Attuazione (indagine sui nuclei di antica formazione), vengono analizzate, nello



specifico di ogni porzione, le modalità degli interventi ammessi.

PRATICHE EDILIZIE

(Pratiche edilizie allegare alla lettera H)

- Concessione per trasformazioni urbanistiche ed edilizie N. 4401 P.G. e N. 90/82 U.T. del 26.07.1982 relativa ai lavori di ristrutturazione di fabbricato esistente con ampliamento della superficie commerciale. I lavori venivano iniziati in data 29.07.1982, terminati in data 04.10.1982 e in data 19.05.1982 veniva rilasciato il Permesso di Agibilità N. 90/82 per la costruzione adibita a Bar-Trattoria;
- Autorizzazione, per Variante a Concessione Edilizia N. 90/82 del 26.07.1982, N. 6411 P.G. e N. 157/82 U.T. del 14.2.1982 relativa ad alcune modifiche rispetto al progetto originario, consistenti nella diversa ubicazione del servizio igienico e del locale cucina. Oltre a ciò veniva realizzato anche un pergolato con montanti in ferro e struttura orizzontale in legno;
- Concessione Edilizia in Sanatoria N. 157 Prot. N. 2214/86 relativa ai lavori di ampliamento del fabbricato per uso attività commerciale. Il presente provvedimento, ai sensi dell'art. 35 c.14 Legge 28.02.1985 n° 47, costituisce altresì certificato di abitabilità/agibilità per le opere sanate e non demolite e che non siano in contrasto con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica, prevenzione incendi ed infortuni;
- Concessione in sanatoria per trasformazioni urbanistiche ed edilizie N. 6170/86-10086/86 P.G. e N. 168/82 U.T. del 07.04.1987 relativa a lavori di Concessione in Sanatoria per opere di ristrutturazione eseguite in difformità



alla C.E. N. 90/82 e alla relativa variante N. 157/82;

- Concessione per trasformazioni urbanistiche ed edilizie N. 12381-15662-3385-4991 P.G. e N. 297/91 U.T. del 14.04.1992 relativa ai lavori di costruzione locale seminterrato per ampliamento cucina;

- D.I.A. N. 05/425 U.T. presentata il 07.10.2005 Protocollo. N. 26889/2005 relativa ai lavori di ristrutturazione-formazione di servizi igienici con recupero di volume;

- D.I.A. presentata il 05.09.2008 Protocollo. N. 23569/2005 relativa ai lavori di ristrutturazione con realizzazione di servizi igienici e modifica copertura;

- Comunicazione di Inizio Lavori-Attività Edilizia Libera Prot. N. 16280 del 14.06.2013 relativa a lavori di manutenzione ordinaria inerente la sistemazione della copertura del tetto.

1) Da approfondite analisi della documentazione reperita e in seguito al sopralluogo è emerso che:

- l'unità immobiliare di cui al mapp. 95 sub.1 è parzialmente difforme dalle concessioni amministrative, ha destinazione terziaria e commerciale, compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, con quella espressa dai titoli abilitativi assentiti e con quella censita in catasto. In particolare, nella cantina la scala rappresentata nelle tavole reperite presso l'ufficio tecnico non corrisponde a quella costruita ed il montacarichi non è stato autorizzato;

- l'unità immobiliare di cui al mapp. 96 sub.1 è parzialmente difforme dalle concessioni amministrative, ha destinazione terziaria e commerciale, compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, con



quella espressa dai titoli abilitativi assentiti e con quella censita in catasto. In particolare, come si evince dalle tavole reperite presso l'ufficio tecnico, non è stato demolito l'atrio d'ingresso realizzato in ferro e vetro e i pilastri adiacenti alla zona bar, non è stata creata una porta di collegamento con porzione di immobile di altra proprietà e il muro del vano scala non è stato modificato;

- le unità immobiliare di cui al mapp. 95 sub.2 e al mapp. 96 sub.2 sono conformi alle concessioni amministrative, hanno destinazione residenziale, compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, con quella espressa dai titoli abilitativi assentiti e con quella censita in catasto.

2) Si ipotizza che le modifiche inerenti il mapp. 95 sub.1 siano state realizzate durante la ristrutturazione dell'immobile avvenuta tra il 1982 e il 1985.

Si ipotizza inoltre che le modifiche inerenti il mapp. 96 sub.1 siano state realizzate durante la formazione del locale seminterrato avvenuta nel 1992.

E' pertanto necessario presentare presso l'Ufficio Tecnico Comunale:

- Permesso di Costruire in Sanatoria (per quanto riguarda le unità immobiliari individuate alla particella 95 sub 1 e particella 96 sub.1)

- variazione catastale con programma DOCFA (per tutte le unità immobiliari).

Tali modifiche risultano conformi alle normative edilizie e urbanistiche dell'epoca di realizzazione e vigenti e sono sanabili, a seguito di Accertamento di Conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01.

Le opere risultano sanabili a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento; infatti sussistono tutte le condizioni per



procedere a detta sanatoria.

3) Si quantificano i costi forfettari necessari le opere sopracitate:

- diritti di segreteria per presentazione pratica comunale, marche da bollo e sanzione/oneri amministrativi	€ 1.100,00
- tributi catastali	€ 200,00
- spese tecniche:	
Permesso di Costruire in Sanatoria	€ 2.000,00
Nuove planimetrie catastale DOCFA	€ <u>1.200,00</u>
TOTALE	€ 4.500,00

F) FORMAZIONE DEI LOTTI

1) Non è possibile vendere i beni pignorati in più lotti in quanto, per accedere alle unità immobiliari, poste al piano primo e costituenti l'appartamento è necessario accedere all'unità immobiliare, posta al piano terra e adibita a ristorante.

2) I beni non sono stati pignorati pro quota.

G) VALORE DEL BENE E COSTI

La presente perizia è finalizzata alla determinazione del più probabile valore in libero mercato e del più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata nell'ambito delle procedure esecutive.

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 di valutazione (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”.

Prima di procedere alla valutazione economica della consistenza delle proprietà, si ritiene opportuno esporre alcune considerazioni preliminari che determinano il risultato della presente perizia.

Le unità immobiliari sono collocate nella zona periferica del Comune di Gussago (Bs), località Navezze, a destinazione prevalentemente residenziale, servite da tutti i servizi.

Si precisa che, per accedere alle unità immobiliari, poste al piano primo e costituenti l'appartamento, è necessario accedere all'unità immobiliare, individuata dalla particella 96 Sub. 1, adibita a ristorante e posta al piano terra.

Dal punto di vista manutentivo le unità immobiliare si presentano in normali condizioni di manutenzione, pertanto non necessitano di immediati interventi di ristrutturazione, fatta eccezione per alcune murature interne alle sale del ristorante che presentano delle porzioni deteriorate presumibilmente a causa dell'umidità; necessitano pertanto di interventi di sistemazione con intonaco poroso traspirante e successiva tinteggiatura.

L'immobile nel complesso è caratterizzato da un discreto grado di finitura di interni e di esterni.

1) Premesso ciò, tenuto conto dell'ubicazione, delle caratteristiche architettoniche e di finitura, della consistenza ed ampiezza, per la



determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia è stato applicato il criterio di valutazione metodo del confronto. Si è ritenuto corretto, per le unità ad uso terziario e commerciale, applicare il valore di compravendita pari a **1.200 €/mq** mentre per le unità ad uso residenziale si è ritenuto corretto applicare il valore di compravendita pari a **1.000 €/mq**.

La superficie commerciale delle unità immobiliari in oggetto, determinata dalle misure rilevate in loco poi confrontate con la planimetria catastale e con gli elaborati grafici dei titoli autorizzativi, è stata calcolata con il criterio di misurazione SEL - Superficie Esterna Lorda.

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati applicati i seguenti coefficienti:

- superficie principale 100%;
- superficie cantina 30%;
- superficie loggia 40%;
- superficie soppalco e ripostiglio 50%;
- superficie corte esclusiva 10%.

Calcolo Superficie commerciale unità immobiliare Sez. NCT Fg. 7, mapp. 96, sub. 1:

- superficie principale = 204,93 mq x 1.200 €/mq € 245.916,00
- corte esclusiva = mq (7,40 x 10%) x 1.200 €/mq € 888,00

Totale Superficie Commerciale = 205,67 mq

Valore di mercato: € 246.804,00



Calcolo Superficie commerciale unità immobiliare Sez. NCT Fg. 7,

mapp. 95, sub. 1:

- superficie principale = 43,81 mq x 1.200 €/mq € 52.572,00

- superficie cantina = mq (26,00 x 30%) x 1.200 €/mq € 9.360,00

- corte esclusiva = mq (1,06 x 10%) x 1.200 €/mq € 127,20

Totale Superficie Commerciale = 51,716 mq

Valore di mercato: € 62.059,00

Calcolo Superficie commerciale unità immobiliare Sez. NCT Fg. 7,

mapp. 96, sub. 2:

- superficie principale = 110,40 mq x 1.000 €/mq € 110.400,00

- superficie loggia = mq (27,40 x 40%) x 1.000 €/mq € 10.960,00

- superficie soppalco/ripostiglio =

mq (59,05 x 50%) x 1.000 €/mq € 29.525,00

Totale Superficie Commerciale = 150,885 mq

Valore di mercato: € 150.885,00

Calcolo Superficie commerciale unità immobiliare Sez. NCT Fg. 7,

mapp. 95, sub. 2:

- superficie principale = 46,80 mq x 1.000 €/mq € 46.800,00

Totale Superficie Commerciale = 46,80 mq

Valore di mercato: € 46.800,00

TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO	€ 506.548,00
TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO ARROTONDATO	€ 506.500,00



Decurtazioni per il pagamento di pratica edilizia e catastale (sanzioni, diritti di segreteria, spese tecniche, si veda il paragrafo E) REGOLARITA'

EDILIZIA ED URBANISTICA, punto 3). € 4.500,00

TOTALE € 502.000,00

TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI	€ 502.000,00
---	---------------------

Inoltre la sottoscritta presume che l'eventuale valore degli immobili in oggetto, nell'ottica di immediato realizzo, possa determinarsi diminuendo il valore di mercato del 15%. Pertanto il **VALORE NELL'OTTICA DI IMMEDIATO REALIZZO O VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA** degli immobili in oggetto presenta la seguente quantificazione:

€ 502.000,00 – (€ 511.300,00 X 15%) = € 426.700,00

Seguono allegati:

- Alla lettera A: Verbale di giuramento e conferimento incarico;
- “ B: Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio ed estratto per riassunto dal registro degli atti di morte;
- “ C: Estratto mappa e planimetrie catastali;
- “ D: Rilievo fotografico;
- “ E: Atti di compravendita;
- “ F: Dichiarazione Agenzia delle Entrate;



“ G: Ispezioni Ipotecarie;

“ H: Pratiche edilizie.

Tanto il C.T.U. ha accertato e riferito in adempimento all'incarico assunto, fidando di avere a questo atteso e con la dovuta cura.

Brescia, 26.05.2022

