



# *RAPPORTO DI VALUTAZIONE*

## TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 9/2021

Giudice delegato:



Anagrafica

Creditore procedente:



Rappresentato dall'Avvocato:

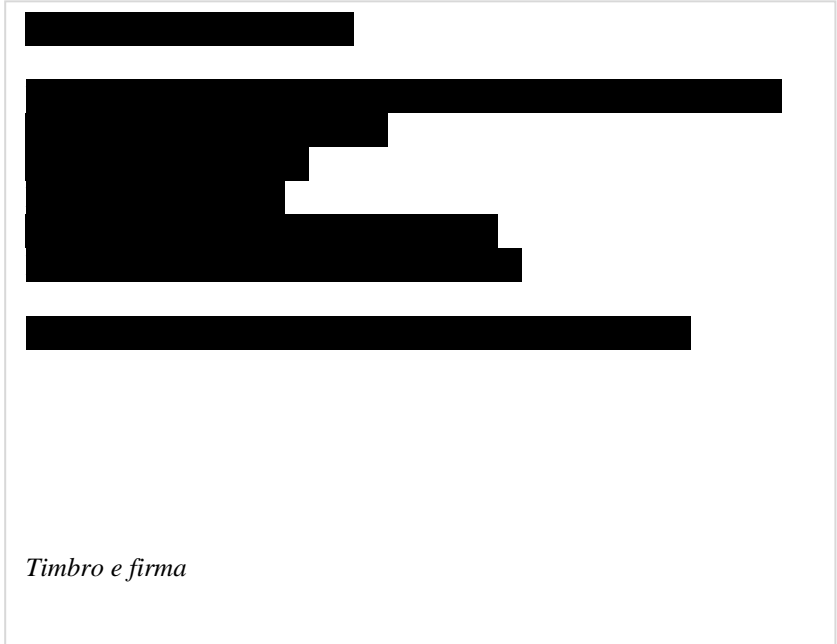


Esecutato:





Esperto incaricato



**Date**

Nomina dell'esperto 14 Aprile 2021

Conferimento d'incarico di stima e giuramento 22 Aprile 2021

Data della consegna del rapporto di valutazione 30 Agosto 2021

Udienza per la determinazione della modalità di vendita 6 Ottobre 2021

**Identificazione dei lotti**

**LOTTO NR. 1**

**PIZZERIA**

Descrizione sintetica: **PIZZERIA**

Ubicazione: **Via Guglielmo Marconi 74 – Comune di Offlaga, 25020 (BS)**

Identificativi catastali : NCEU di Offlaga - Sez. NCT

**PIZZERIA** al: Foglio 12 - **Particella 122 sub. 121**, T, Categoria C/1 – Classe 5, Consistenza 89 mq.,  
Superficie Catastale mq. 103, Rendita 1.052,59 €;

Quota di proprietà: **1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI**

Diritto di proprietà: **Proprietà**

Divisibilità dell'immobile: Il sub. 121 è indivisibile.

I due mappali che compongono attualmente la pizzeria (sub. 120 e 121) risultano divisibili fra di loro perchè dotati di ingressi indipendenti (anche se attualmente una porta è stata aperta abusivamente per metterli in comunicazione, ne deriva infatti una non conformità sia urbanistica che catastale per entrambi i subalterni);




**Audit documentale e Due Diligence**

**LOTTO NR. 1**

- Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina 9
- Conformità catastale  Si  No se No vedi pagina 10
- Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagina

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

**LOTTO NR. 1**

- Immobile occupato  No  Si se Si vedi pagina 12 e 13
- Spese condominiali arretrate  No  Si **vedi pag. 12**
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si (vedi Ventennale Notaio Dott.  – ALL. N. 4)
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si vedi pagina

## 1. Inquadramento dell'immobile

### a) ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO - LOTTO NR. 1

#### b) Localizzazione

■ Provincia di Brescia

■ Comune di Offlaga □ Frazione ■ Via Guglielmo Marconi n.74.

**TESSUTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE**



Estratto Mappa Catasto del territorio Fg. 12 Mappale 122 Comune di Offlaga

- Destinazione urbanistica dell'immobile:
- Residenziale
  - Direzionale
  - Commerciale
  - Turistico - Ricettivo
  - Industriale
  - Artigianale
  - Terziario
  - Sportiva
  - Agricolo

#### Destinazione urbanistica dell'immobile:

L'edificio in oggetto ricade nel **PGT vigente** del Comune di Offlaga (BS) modificato in base alle osservazioni accolte e al parere di compatibilità al PTCP, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 5 Marzo 2020; approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 8 Ottobre 2020.

Il nostro edificio ricade in zona **B2 "Ambiti residenziali consolidati lungo assi viari storici"**, ART. 68, vedi legenda **P.R** (Piano delle Regole), Art. 68 delle NTA.



■ **Tipologia immobiliare**

- Terreno
- **Fabbricato**

Indicare lo stato di conservazione

- Nuovo
- Ristrutturato
- **Seminuovo**
- Usato
- Rudere

Indicando se l'immobile è

- Indipendente
- **In condominio**

■ **Tipologia edilizia dei fabbricati**

- Fabbricato storico
- Fabbricato singolo
- Fabbricato in linea
- Fabbricato rurale
- Fabbricato a schiera
- Fabbricato bifamiliare
- Fabbricato tipico
- **Fabbricato a corte**

■ **Tipologia edilizia unità immobiliari**

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento(loft)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- **altro (locali adibiti a pizzeria)**

■ **Caratteristiche generali dell'immobile:** Si tratta di più unità edilizie, rappresentate in diverse schede catastali che concorrono unitamente a formare una pizzeria con locali di deposito al piano interrato, portici esclusivi, w.c, locali cucina e locali adibiti alla ristorazione al P.T.

La tipologia costruttiva dell'immobile è di tipo commerciale/residenziale e consta di:

- Struttura portante verticale in C.A;
- Orizzontamenti in latero cemento;
- Tetto con falde inclinate;
- Pilastrini C.A
- Canali, pluviali e lattonerie in rame;
- Facciate esterne tinteggiate in buono stato manutentivo;



Aree a cielo libero e spazi comuni:

- Cortile, androne, porticati al piano terra, corsello, scivolo, disbrighi, vani scala al piano interrato

Le finiture interne sono:

- Il pavimento è in gres porcellanato di diverse tipologie a seconda degli ambienti;
- Infissi esterni sono in ferro con doppio vetro e ampie aperture vetrate che danno sul porticato posto ad est;
- Le porte interne sono in legno laccato, alcune scorrevoli altre con apertura classica;

La dotazione impiantistica comprende:

- impianto elettrico del tipo civile;
- impianto di riscaldamento con caldaia a condensazione attualmente posizionata nel sub. 122 che è un ingresso comune ai sub. 120 e 121;
- Impianto di condizionamento con split posizionati negli ambienti principali del locale;

Quanto descritto è riscontrabile dal rilievo fotografico (Allegato n° 1).

■ **Dimensione:**

- |                          |         |   |       |
|--------------------------|---------|---|-------|
| <input type="checkbox"/> | Piccola | ■ | Media |
| <input type="checkbox"/> | Grande  |   |       |

■ **Caratteri domanda e offerta**

La domanda è costituita in generale da un ceto sociale medio;

■ **Forma di mercato**

Concorrenza in libero mercato.

■ **Filtering**

Fabbricato decentrato rispetto al centro di Offlaga, in un contesto di fabbricati a destinazione agricola e commerciale.

## 2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

### **DATO IMMOBILIARE - LOTTO NR. 1**

#### **Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Il complesso immobiliare posto tra Via Guglielmo Marconi e Via Giovita, è disposto ad U su un'ampia corte comune, si erige su piano Terra con destinazione commerciale e residenziale, Primo e Secondo con destinazione residenziale e un piano interrato ove sono poste le cantine, le autorimesse, il corsello, lo scivolo locali accessori e di sgombero e un locale di deposito oggetto di E.I.

Alla unità immobiliare in oggetto competono le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni.

#### **Identificazione Catastale**

■ Comune Censuario : NCEU di Offlaga (BS) - Sez. NCT

■ Tipologia Catasto :             Terreni                    ■ Fabbricati

Identificativi catastali: NCEU di Offlaga - Sez. NCT

**Confini**    Indicare i confini catastali

Per il sub.**121**: ingresso comune al sub. 77, corte comune al medesimo sub. 77 e per chiudere ancora ingresso comune al sub. 77.

#### **Consistenza**

Rilievo         Interno ed esterno         Solo esterno         Diretto in loco         Collaboratore

■ Desunto graficamente da:

■ Planimetria catastale

■ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

■ Criterio di misurazione

■ SEL- Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

■ Data del sopralluogo

**18 MAGGIO 2021**

### 3. Audit documentale e Due Diligence

#### 3.1 Legittimità edilizia – urbanistica –

##### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato anteriore al 01/09/1967  
 Fabbricato successivo al 01/09/1967

##### Titoli Autorizzativi esaminati

- Elenco: Pratiche edilizie riguardanti gli immobili oggetto di stima

Indicare la documentazione visionata: il fabbricato è stato edificato **in data posteriore al 01.09.1967**, precisamente con:

- 1.DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'EDILIZIA, Prot. n. 2617 in data 26 settembre 2003 (P.E. n.86/2003). a cui fanno seguito le seguenti varianti:
- 2.DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'EDILIZIA Prot. n. 1466 in data 26 giugno 2004 (P.E. n.66/2004).
- 3.DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'EDILIZIA Prot. n. 3243 in data 30 settembre 2005 (P.E. n.65/2005).
- 4.DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'EDILIZIA Prot. n. 20 in data 3 gennaio 2006 (P.E. n.1/2006).
- 5.DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'EDILIZIA Prot. n. 301 in data 23 gennaio 2006 (P.E. n.3/2006).
- 6.DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'EDILIZIA Prot. n. 1470 in data 7 aprile 2006 (P.E. n.19/2006).
- 7.DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'EDILIZIA Prot. n. 2007 in data 26 marzo 2010 (P.E. n.17/2010), tale pratica riguarda proprio i **sub. 120 e 121**; essa riguarda la realizzazione del w.c. handicappati in pizzeria; ma a questa pratica sono seguite modifiche interne (la porta di collegamento fra i due subalterni) che non sono state aggiornate con nessun'altra pratica. Se ne deduce che l'attestazione di agibilità del 18.09.2018 relativa a tali subalterni non è aggiornata.

**-ATTESTAZIONE DI AGIBILITA' del 18.09.2018 relativa ai sub. 120 e 121.**

- Fonte documentazione visionata: ufficio tecnico del Comune di OFFLAGA;  
 Data verifica urbanistica: 13 Luglio 2021

##### Situazione urbanistica

##### Destinazione urbanistica dell'immobile:

L'edificio in oggetto ricade nel **PGT vigente** del Comune di Offlaga (BS) modificato in base alle osservazioni accolte e al parere di compatibilità al PTCP, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 5 Marzo 2020; approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 8 Ottobre 2020.

Il nostro edificio ricade in zona **B2 "Ambiti residenziali consolidati lungo assi viari storici"**, ART. 68, vedi legenda **P.R** (Piano delle Regole), Art. 68 delle NTA.

- Strumento urbanistico:

##### Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici:     No     Si e se Si quali:  
 Vincoli ambientali:     No     Si e se Si quali  
 Vincoli paesaggistici     No     Si e se Si quali



## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto [REDACTED], iscritto all'Ordine degli Architetti della [REDACTED], in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

la **REGOLARITÀ** urbanistica delle aree oggetto di stima

Identificativi catastali: NCEU di OFFLAGA - Sez. NCT

**PIZZERIA** al: Foglio 12 - Particella 122 sub. 121, T, Categoria C/1 – Classe 5, Consistenza 89 mq., Superficie Catastale mq. 103, Rendita 1.052,59 €;

la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi a causa di una non corrispondenza fra la **P.E N. 17/2010** che non presenta nessuna porta interna (vicino al portico esclusivo su via Guglielmo Marconi) nella parete costruita a separazione dei due subalterni e lo stato attuale; nello stato di fatto invece è stata aperta una porta di comunicazione fra il **sub. 121 e 122** al Piano terra; ne risulta che la **pratica di Agibilità del 18.09.2018 relativa ai sub. 121 e 122** non sia aggiornata.

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

- No, perché       Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in :
- € 516 per l'oblazione dovuta al Comune di Offlaga, come stabilito dal d.p.r. 380/01 art. 36, (**Accertamento di conformità**); si può chiedere per interventi eseguiti in assenza di permesso o in difformità da esso, ma normalmente assentibili;
  - € 1.000,00 per la pratica in Sanatoria da affidare al un tecnico abilitato, visto che l'abuso è sanabile come da norme tecniche comunali.
  - € 1.000,00 per la pratica di agibilità da affidare al un tecnico abilitato, visto che l'abuso è sanabile come da norme tecniche comunali.

### **Lotto NR.1** :

Identificativi catastali : NCEU di OFFLAGA - Sez. NCT

**PIZZERIA** al: Foglio 12 - Particella 122 sub. 121, T, Categoria C/1 – Classe 5, Consistenza 89 mq., Superficie Catastale mq. 103, Rendita 1.052,59 €;

Elenco documentazione visionata: Schede catastali del mappale (Allegato n°3);

Visure catastali del mappale (Allegato n°3);



Estratto mappa NCT (Allegato n°3);

Data verifica catastale

APRILE 2021



## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto  iscritto all'Albo degli , in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

- la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile al **sub. 121** in quanto la scheda catastale non corrisponde allo stato di fatto (sulla parete di divisione fra il sub. 120 e il sub. 121 è stata aperta una porta a comunicazione fra i due ambienti).

Identificativi catastali: NCEU di OFFLAGA - Sez. NCT  
Foglio 12 – Particella 122 sub. 121.

- Servirà una pratica catastale da affidare ad un tecnico abilitato **€ 500,00**, visto che le due schede catastali vanno aggiornate e quindi rifatte.



**3.2 Verifica della titolarità**

**Inquadramento della titolarità - LOTTO NR.1**

Il mappali in oggetto risultano attualmente di proprietà della società [redacted]

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

-Risulta **atto di trasferimento di sede sociale a ministero** [redacted]  
[redacted]  
[redacted]

-Al signor [redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

- [redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]



**Condizioni limitanti**

- Servitù:
- Vincoli:
- Oneri             Pesi                     Gravami

**Stato del possesso del bene alla data della valutazione**

Libero:

■ **Occupato:** in sede di sopralluogo ho verificato, le unità immobiliari oggetto di E.I e sotto riportate sono occupate dalla



(Allegato n. 6).

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione:

- Tipo di contratto: Contratto di locazione
- €/anno: [redacted]
- Rata: 12 rate mensili di [redacted]
- Durata in anni 6 con decorrenza dal 01.04.2015 al 31.05.2021-con rinnovo automatico di altri 6 anni
- Scadenza contratto
- Estremi registrazione: [redacted]

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

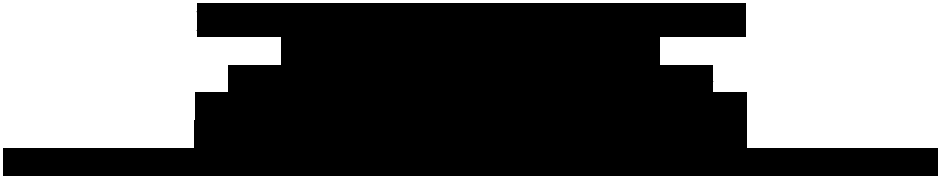
- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile: [redacted]
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Vedi (ALL. 6) **RILASCIATO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE in data 01.06.2021**

Riguardo alle **SCADENZE** vedi PROSPETTO (ALL. 6 CONTRATTI DI LOCAZIONE- RESOCONTI AGENZIA ENTRATE BRESCIA2) RILASCIATO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE in data 01.06.2021.

**Il CTU, DOPO RIPETUTE RICHIESTE fatte telefonicamente e dopo ripetute mail inviate all'amministratrice**





**4 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:

**LOTTO NR.1**

**-TRASCRIZIONI:** [Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted]

[Redacted]

## 5 Accertamenti e date delle indagini.

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

- In data **14/04/2021**, l'ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione [REDACTED], in qualità di esperto, relativamente agli immobili oggetto di esecuzione.
  - In data **22/04/2021**, il valutatore prendeva contatti con il [REDACTED] nominato custode giudiziario dei beni pignorati e, insieme si concordava la data di accesso/sopralluogo agli immobili sopracitati al fine di espletare l'incarico in data **18.05.2021**, in Offlaga (BS), via Giovita, via XXV Aprile, via Marconi.
  - In data **27/04/2021** il valutatore si recava: presso l'Agenzia del Territorio di Brescia per copia Estratto Mappa, schede catastali, visure catastali e elaborato grafico della subalternazione degli immobili oggetto di esecuzione.
  - Il custode e il valutatore via PEC, facevano richiesta per avere copia di eventuali contratti di locazione all'agenzia delle Entrate di Brescia 2, inerenti tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione, eventualmente acquisendone copia, con eventuale verifica del pagamento annuale delle imposte relative; in data **01/06/2021** l'Agenzia delle Entrate di Brescia 2 mandava via PEC il materiale richiesto relativamente ai SUB. **120, 121, 25, 30, 107,108** per i restanti subalterni **113 e 114** con mail INVIATA in data **11.08.2021** dall'Agenzia delle Entrate di Brescia 2 il CTU recepisce il contratto di locazione ufficialmente registrato.
  - In data **18/05/2021**, il valutatore, unitamente al [REDACTED] si recava presso il complesso immobiliare in Offlaga (BS), ed effettuava i sopralluoghi con rilevazione fotografica, raccolta notizie, raccolta materiale e informazioni utili all'espletamento dell'incarico;
  - In data **26/05/2021**, il valutatore prendeva contatti con lo [REDACTED] per richiesta atti Notarili inerenti alla procedura, faceva formale richiesta di copie digitali a seguito ultime disposizioni e normative in materia di protezione dei dati personali; seguiva il pagamento di un importo di 102,00 € e in un secondo tempo il rilascio delle copie digitali richieste in data 28.05.2021.
- In data **31/05/2021**, il valutatore effettuava formale richiesta telematica di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Offlaga (BS); tale richiesta veniva evasa in data **5.07.2021** e veniva fissata la data **13.07.2021** per presa visione delle pratiche edilizie.
- Nel periodo di Maggio/Giugno 2021 il valutatore eseguiva accertamenti economico estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte in loco presso operatori locali, agenzie immobiliari operanti in zona, sono emersi utili elementi di stima riferiti all'immobile oggetto di valutazione nel contesto temporaneo e locale.

## 6 Analisi estimativa

### Scelta del criterio di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile al **LOTTO NR.1**, valutate le condizioni del mercato e la domanda rispetto alla tipologia dell'immobile, nonché la localizzazione e il possibile utilizzo e/o trasformazione dello stesso, si è proceduto con una stima sintetica comparativa, assumendo quali valori di mercato, le valutazioni residenziali stabilite dalla Camera di Commercio di Brescia, II TR. ANNO 2020, tramite l'Ordine degli Architetti di Brescia, Le Omi e il Borsino immobiliare di Brescia.

In base a tali valori si sono determinate le considerazioni e le valutazioni così di seguito riportate: dalle indagini dirette nella zona è emerso che per immobili con caratteristiche simili a quelle di cui trattasi, i valori mediamente vanno per gli NEGOZI/UFFICI vanno dai 405,00 €/mq. ai 1075,00 €/mq.

Considerato l'interesse commerciale dell'immobile, si ritiene di poter applicare un probabile valore in libero scambio di **€ 69.000,00 (Eurosessantanovemila/00)**.

#### RIFERIMENTI E CONFRONTI EDILIZIA COMMERCIALE/PRODUTTIVO

PROVENIENZA	VALORE DI MERCATO €/MQ		
BORSINO IMMOBILIARE anno 2020	MIMINO	MEDIO	MASSIMO
Uffici/negozi	815,04	1.001,02	1.186,99

(Analisi estimativa N. I).

#### RIFERIMENTI E CONFRONTI EDILIZIA COMMERCIALE/PRODUTTIVO

PROVENIENZA	VALORE DI MERCATO €/MQ		
OMI - anno 2020 Semestre 2	MIMINO	MEDIO	MASSIMO
Negozi	1050,00		1.250,00

(Analisi estimativa N. II).

#### RIFERIMENTI E CONFRONTI EDILIZIA COMMERCIALE/PRODUTTIVO

PROVENIENZA	VALORE DI MERCATO €/MQ	
CAMERA DI COMMERCIO BRESCIA, 2019 - PRODUTTIVO	MIMINO	MASSIMO
	365,00	445,00

(Analisi estimativa N. III).





**IMMOBILE FOGLIO 12 NCT, MAPPALE 122 sub. 121.**

TIPOLOGIA	unità di misura	quantità	€/u.m.	VALORE €
PIZZERIA	Mq.	103,00	700,00	72.100,00
	Mq.	<b>103,00</b>		<b>72.100,00</b>
<b>TOTALE</b>				

**VALORE COMMERCIALE: € 72.100,00 (Eurosettantaduemilacento/00).**

**8 Riepilogo dei valori di stima**

**PIZZERIA: € 72.100,00 ARROTONDATO A € 72.000,00 (Eurosettantaduemila/00).**

Relativamente a questa valutazione ricordiamo che gravano su quest'immobile a causa della non conformità urbanistica e catastale le spese di riaccatastamento euro 500,00 e le spese inerenti al costo della pratica edilizia in sanatoria (oblazione al Comune euro 516,00 l'oblazione dovuta al Comune di Offlaga, come stabilito dal DPR; si può chiedere per interventi eseguiti in assenza di permesso o in difformità da esso, ma normalmente assentibili + pratica edilizia di un tecnico abilitato 1.000,00 euro) + pratica di agibilità 1.000,00 euro, per un totale di euro 3.016,00.

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, si ritiene di poter valutare un valore di:

Il più probabile **valore in libero mercato del LOTTO N. 1** viene di fatto quantificato in

**PIZZERIA**

**€ 72.000,00 – € 3.016,00 (spese regolarizzazione urbanistica catastale) = € 68.984,00**

**Arrotondato a € 69.000,00 (Eurosessantanovemila/00)**

Ricordiamo che il mappale 122 **sub. 121** è attualmente collegato al **sub. 120**, insieme hanno costituito una pizzeria, anche se con una non conformità sia catastale che urbanistica. **Nella formazione dei lotti però abbiamo costituito un lotto assestante per il sub. 121 sia perché quest'ultimo assolutamente indipendente e dotato di ingresso autonomo, sia per facilitarne l'eventuale vendita all'asta visto che recentemente ci è pervenuta DISDETTA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE RIGUARDANTE i sub. 120, 30, 25** (vedi pag. 120 della relazione E.I); tale disdetta SVINCOLA i lotti sopra citati (costituenti il LOTTO N. 2) dal sub. 121.

## LOTTO NR. 2

### MAGAZZINO - AUTORIMESSA - DEPOSITO

Descrizione sintetica: **MAGAZZINO - DEPOSITO - AUTORIMESSA**

Ubicazione: **Via Guglielmo Marconi 76, Via Giovita – Comune di Offlaga, 25020 (BS)**

Identificativi catastali : NCEU di Offlaga - Sez. NCT

**MAGAZZINO/EX.UFFICI** al: Foglio 12 – **Particella 122 sub. 120**, P.T, Categoria C/1 – Classe 5, Consistenza 75 mq., Superficie Catastale mq. 87, Rendita 887,01 €;

**GARAGE** al: Foglio 12 – **Particella 122, sub. 30**, S.1, Categoria C/6 – Classe 3, Consistenza 21 mq., Superficie Catastale mq. 22, Rendita 29,28 €;

**DEPOSITO** al: Foglio 12 – **Particella 122, sub. 25**, S.1, Categoria C/2 – Classe 4, Consistenza 93 mq., Superficie Catastale mq. 103, Rendita 115,27 €;

Quota di proprietà: **1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI**

Diritto di proprietà: **Proprietà**

Divisibilità dell'immobile:

I due mappali che compongono attualmente la pizzeria (sub. 120 e 121) risultano divisibili fra di loro perchè dotati di ingressi indipendenti (anche se attualmente una porta abusivamente è stata aperta per metterli in comunicazione, ne deriva infatti una non conformità sia urbanistica che catastale per entrambi i subalterni); il sub. 120 è indivisibile; il magazzino/deposito sub. 25 è indivisibile; l'autorimessa sub. 30 è indivisibile. sono entrambi assestanti e indipendenti.

### Audit documentale e Due Diligence

#### LOTTO NR. 2

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina 24

Conformità catastale  Si  No se No vedi pagina 25

Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagina

### Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

#### LOTTO NR. 2

Immobile occupato  No  Si se Si vedi pagina 27

Spese condominiali arretrate  No  Si vedi pag. 27

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si (vedi XXXXXXXXXX – ALL. N. 4)

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si vedi pagina

### 3. Inquadramento dell'immobile

#### c) ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO - LOTTO NR. 2

#### d) Localizzazione

■ Provincia di Brescia

■ Comune di Offlaga □ Frazione ■ Via Guglielmo Marconi n.76, Via Giovita SNC

#### TESSUTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE



Estratto Mappa Catasto del territorio Fg. 12 Mappale 122 Comune di Offlaga

- Destinazione urbanistica dell'immobile:
- Residenziale
  - Direzionale
  - Commerciale
  - Turistico - Ricettivo
  - Industriale
  - Artigianale
  - Terziario
  - Sportiva
  - Agricolo

#### Destinazione urbanistica dell'immobile:

L'edificio in oggetto ricade nel **PGT vigente** del Comune di Offlaga (BS) modificato in base alle osservazioni accolte e al parere di compatibilità al PTCP, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 5 Marzo 2020; approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 8 Ottobre 2020.

Il nostro edificio ricade in zona **B2 "Ambiti residenziali consolidati lungo assi viari storici"**, ART. 68, vedi legenda **P.R** (Piano delle Regole), Art. 68 delle NTA.



■ **Tipologia immobiliare**

- Terreno
- Fabbricato**

Indicare lo stato di conservazione

- Nuovo
- Ristrutturato
- Seminuovo**
- Usato
- Rudere

Indicando se l'immobile è

- Indipendente
- In condominio**

■ **Tipologia edilizia dei fabbricati**

- Fabbricato storico
- Fabbricato singolo
- Fabbricato in linea
- Fabbricato rurale
- Fabbricato a schiera
- Fabbricato bifamiliare
- Fabbricato tipico
- Fabbricato a corte**

■ **Tipologia edilizia unità immobiliari**

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento(loft)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)**
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro (locali adibiti a pizzeria e deposito)**

■ **Caratteristiche generali dell'immobile:** Si tratta di più unità edilizie, rappresentate in diverse schede catastali che concorrono unitamente a formare una pizzeria con locali di deposito al piano interrato, portici esclusivi, w.c, locali adibiti alla ristorazione al P.T.

La tipologia costruttiva dell'immobile è di tipo commerciale/residenziale e consta di:

- Struttura portante verticale in C.A;
- Orizzontamenti in latero cemento;
- Tetto con falde inclinate;
- Pilastrini C.A
- Canali, pluviali e lattonerie in rame;
- Facciate esterne tinteggiate in buono stato manutentivo;



Aree a cielo libero e spazi comuni:

- Cortile, androne, porticati al piano terra, corsello, scivolo, disbrighi, vani scala al piano interrato

Le finiture interne sono:

- Il pavimento è in gres porcellanato di diverse tipologie a seconda degli ambienti;
- Le porte interne sono in legno laccato, alcune scorrevoli altre con apertura classica;
- Inferiate apposte ad alcune delle finestre che danno sul fronte sud dell'edificio;

La dotazione impiantistica comprende:

- impianto elettrico del tipo civile;
- impianto di riscaldamento con caldaia a condensazione attualmente posizionata nel sub. 122 che è un ingresso comune ai sub. 120 e 121;
- Impianto di condizionamento con split posizionati negli ambienti principali del locale;

Quanto descritto è riscontrabile dal rilievo fotografico (Allegato n° 1).

■ **Dimensione:**

- |                          |         |   |       |
|--------------------------|---------|---|-------|
| <input type="checkbox"/> | Piccola | ■ | Media |
| <input type="checkbox"/> | Grande  |   |       |

■ **Caratteri domanda e offerta**

La domanda è costituita in generale da un ceto sociale medio;

■ **Forma di mercato**

Concorrenza in libero mercato.

■ **Filtering**

Fabbricato decentrato rispetto al centro di Offlaga, in un contesto di fabbricati a destinazione agricola e commerciale.



### 3. Audit documentale e Due Diligence

#### 3.3 Legittimità edilizia – urbanistica –

##### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato anteriore al 01/09/1967  
 Fabbricato successivo al 01/09/1967

##### Titoli Autorizzativi esaminati

- Elenco: Pratiche edilizie riguardanti gli immobili oggetto di stima

Indicare la documentazione visionata: il fabbricato è stato edificato **in data posteriore al 01.09.1967**, precisamente con:

1.DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'EDILIZIA, Prot. n. 2617 in data 26 settembre 2003 (P.E. n.86/2003).  
a cui fanno seguito le seguenti varianti:

2.DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'EDILIZIA Prot. n. 1466 in data 26 giugno 2004 (P.E. n.66/2004).

3.DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'EDILIZIA Prot. n. 3243 in data 30 settembre 2005 (P.E. n.65/2005).

4.DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'EDILIZIA Prot. n. 20 in data 3 gennaio 2006 (P.E. n.1/2006).

5.DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'EDILIZIA Prot. n. 301 in data 23 gennaio 2006 (P.E. n.3/2006).

6.DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'EDILIZIA Prot. n. 1470 in data 7 aprile 2006 (P.E. n.19/2006).

7.DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'EDILIZIA Prot. n. 2007 in data 26 marzo 2010 (P.E. n.17/2010), tale pratica riguarda proprio i **sub. 120 e 121**; essa riguarda la realizzazione del w.c. handicappati in pizzeria; ma a questa pratica sono seguite modifiche interne (la porta di collegamento fra i due subalterni) che non sono state aggiornate con nessun'altra pratica. Se ne deduce che l'attestazione di agibilità del 18.09.2018 relativa a tali subalterni non è aggiornata.

**-ATTESTAZIONE DI AGIBILITA' del 18.09.2018 relativa ai sub. 120 e 121.**

**-CERTIFICATO DI ABITABILITA' per i sub. 25 e 30 NON C'E', dall'accesso agli atti non sono risultate in Comune pratiche di agibilità relative a questi subalterni.**

(Allegato n. 2C, documento/mail rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Offlaga attestante la non reperibilità di tale documentazione relativa ai **sub. 25 e 30**).

Fonte documentazione visionata: ufficio tecnico del Comune di OFFLAGA;

Data verifica urbanistica: 13 Luglio 2021

##### Situazione urbanistica

##### Destinazione urbanistica dell'immobile:

L'edificio in oggetto ricade nel **PGT vigente** del Comune di Offlaga (BS) modificato in base alle osservazioni accolte e al parere di compatibilità al PTCP, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 5 Marzo 2020; approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 8 Ottobre 2020.

Il nostro edificio ricade in zona **B2 "Ambiti residenziali consolidati lungo assi viari storici"**, **ART. 68**, vedi legenda **P.R** (Piano delle Regole), Art. 68 delle NTA.

Strumento urbanistico:

##### Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici:  No  Si e se Si quali:  
 Vincoli ambientali:  No  Si e se Si quali  
 Vincoli paesaggistici  No  Si e se Si quali

## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto [REDACTED] in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

la **REGOLARITÀ** urbanistica delle aree oggetto di stima

Identificativi catastali: NCEU di OFFLAGA - Sez. NCT

**MAGAZZINO/EX.UFFICI** al: Foglio 12 – Particella 122 sub. 120, P.T, Categoria C/1 – Classe 5, Consistenza 75 mq., Superficie Catastale mq. 87, Rendita 887,01 €;

**GARAGE** al: Foglio 12 – Particella 122, sub. 30, S.1, Categoria C/6 – Classe 3, Consistenza 21 mq., Superficie Catastale mq. 22, Rendita 29,28 €;

**DEPOSITO** al: Foglio 12 – Particella 122, sub. 25, S.1, Categoria C/2 – Classe 4, Consistenza 93 mq., Superficie Catastale mq. 103, Rendita 115,27 €;

la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi a causa di una non corrispondenza fra la **P.E N.17/2010** che non presenta nessuna porta interna (vicino al portico esclusivo su via Guglielmo Marconi) nella parete costruita a separazione dei due locali e lo stato attuale; nello stato di fatto invece è stata aperta una porta di comunicazione fra il **sub. 121 e 122** al Piano terra; ne risulta che la **pratica di Agibilità del 18.09.2018 relativa ai sub. 121 e 122** non sia aggiornata. La non regolarità urbanistica è data inoltre dall'assenza della Pratica di Agibilità relativa ai sub. 30 e 25 (vedi document/mail rilasciato dal Ufficio Tecnico del Comune di Offlaga ALL. 2C).

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

No, perché  Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in :

- € **516** per l'oblazione dovuta al Comune di Offlaga, come stabilito dal d.p.r. 380/01 art. 36, (**Accertamento di conformità**); si può chiedere per interventi eseguiti in assenza di permesso o in difformità da esso, ma normalmente assentibili;
- € **1.000,00** per la pratica in Sanatoria da affidare al un tecnico abilitato, visto che l'abuso è sanabile come da norme tecniche comunali.
- € **1.000,00** per la pratica di agibilità da affidare al un tecnico abilitato, visto che l'abuso è sanabile come da norme tecniche comunali.

### **Lotto NR.2** :

Identificativi catastali : NCEU di OFFLAGA - Sez. NCT

**MAGAZZINO/EX UFFICI** al: Foglio 12 – Particella 122 sub. 120, P.T, Categoria C/1 – Classe 5, Consistenza 75 mq., Superficie Catastale mq. 87, Rendita 887,01 €;

**GARAGE** al: Foglio 12 – Particella 122, sub. 30, S.1, Categoria C/6 – Classe 3, Consistenza 21 mq., Superficie Catastale mq. 22, Rendita 29,28 €;

**DEPOSITO** al: Foglio 12 – Particella 122, sub. 25, S.1, Categoria C/2 – Classe 4, Consistenza 93 mq., Superficie Catastale mq. 103, Rendita 115,27 €;

Elenco documentazione visionata: Schede catastali del mappale (Allegato n°3);

Visure catastali del mappale (Allegato n°3);

Estratto mappa NCT (Allegato n°3);

Data verifica catastale

APRILE 2021



## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto [REDACTED] in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale degli immobili: nei **sub. 30 e 25**

Identificativi catastali : NCEU di OFFLAGA - Sez. NCT

Foglio 12 – Particella 122, sub. 30.

Foglio 12 – Particella 122, sub. 25.

- la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile nel **sub. 120** in quanto la scheda catastale non corrisponde allo stato di fatto (sulla parete di divisione dei due locali è stata aperta una porta a comunicazione delle stanze).

Identificativi catastali: NCEU di OFFLAGA - Sez. NCT

Foglio 12 – Particella 122 sub. 120.

Foglio 12 – Particella 122 sub. 121.

- Servirà una pratica catastale da affidare al tecnico abilitato **€ 500,00**, visto che le due schede catastali vanno aggiornate e quindi rifatte.



**3.4 Verifica della titolarità**

**Inquadramento della titolarità - LOTTO NR.2**

Il mappali in oggetto risultano attualmente di proprietà della società [redacted]

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]



**Stato del possesso del bene alla data della valutazione**

Libero:

■ **Occupato:** in sede di sopralluogo ho verificato, le unità immobiliari oggetto di E.I e sotto riportate sono occupate dalla

**Mappale 122 sub. 120 negozio, sub. 25 magazzino e sub. 30 box**

(CONTRATTO LOCAZIONE DI IMMOBILE DESTINATO AD USO COMMERCIALE PRODUTTIVO).  
(Allegato n. 6).

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione:

■ Tipo di contratto: Contratto di locazione

■ €/anno: [redacted]

■ Rata: 12 rate mensili di [redacted]

■ Durata in anni 6 con decorrenza dal [redacted]-con rinnovo automatico di altri 6 anni

■ Scadenza contratto

■ Estremi registrazione: [redacted]

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

■ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile: [redacted]

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Vedi (ALL. 6) **RILASCIATO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE in data 01.06.2021.**

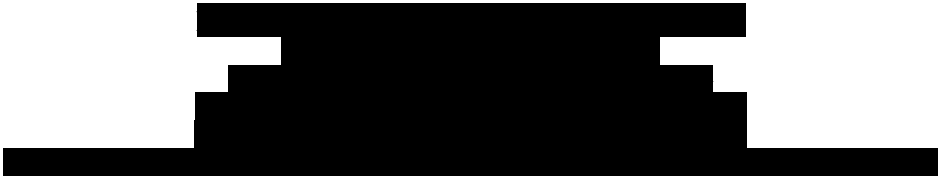
**Il giorno [redacted], Custode Giudiziario dell'E.I in oggetto è pervenuta una PEC di DISDETTA del contratto di locazione commerciale sopra riportato; pertanto i locali verranno lasciati liberi al termine dei sei mesi di preavviso con consegna delle chiavi.**

(ALL. 12 PEC DISDETTA CONTRATTO).

Riguardo alle **SCADENZE** vedi PROSPETTO (ALL. 6 CONTRATTI DI LOCAZIONE- RESOCONTI AGENZIA ENTRATE BRESCIA2) RILASCIATO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE in data 01.06.2021.

**Il CTU, DOPO RIPETUTE RICHIESTE fatte telefonicamente e dopo ripetute mail inviate all'amministratrice** [redacted]





**4 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:

**LOTTO NR.2**



[Redacted]

[Redacted]

## 5 Accertamenti e date delle indagini.

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

- In data **14/04/2021**, l'ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione [REDACTED] in qualità di esperto, relativamente agli immobili oggetto di esecuzione.
  - In data **22/04/2021**, il valutatore prendeva contatti con il [REDACTED] nominato custode giudiziario dei beni pignorati e, insieme si concordava la data di accesso/sopralluogo agli immobili sopracitati al fine di espletare l'incarico in data **18.05.2021**, in Offlaga (BS), via Giovita, via XXV Aprile, via Marconi.
  - In data **27/04/2021** il valutatore si recava: presso l'Agenzia del Territorio di Brescia per copia Estratto Mappa, schede catastali, visure catastali e elaborato grafico della subalternazione degli immobili oggetto di esecuzione.
  - Il custode e il valutatore via PEC, facevano richiesta per avere copia di eventuali contratti di locazione all'agenzia delle Entrate di Brescia 2, inerenti tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione, eventualmente acquisendone copia, con eventuale verifica del pagamento annuale delle imposte relative; in data **01/06/2021** l'Agenzia delle Entrate di Brescia 2 mandava via PEC il materiale richiesto relativamente ai SUB. **120, 121, 25, 30, 107,108** per i restanti subalterni **113 e 114** con mail INVIATA in data **11.08.2021** dall'Agenzia delle Entrate di Brescia 2 il CTU recepisce il contratto di locazione ufficialmente registrato.
  - In data **18/05/2021**, il valutatore, unitamente al [REDACTED] si recava presso il complesso immobiliare in Offlaga (BS), ed effettuava i sopralluoghi con rilevazione fotografica, raccolta notizie, raccolta materiale e informazioni utili all'espletamento dell'incarico;
  - In data **26/05/2021**, il valutatore prendeva contatti con lo studio Notarile Tufano per richiesta atti Notarili inerenti alla procedura, faceva formale richiesta di copie digitali a seguito ultime disposizioni e normative in materia di protezione dei dati personali; seguiva il pagamento di un importo di 102,00 € e in un secondo tempo il rilascio delle copie digitali richieste in data 28.05.2021.
- In data **31/05/2021**, il valutatore effettuava formale richiesta telematica di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Offlaga (BS); tale richiesta veniva evasa in data **5.07.2021** e veniva fissata la data **13.07.2021** per presa visione delle pratiche edilizie.
- Nel periodo di Maggio/Giugno 2021 il valutatore eseguiva accertamenti economico estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte in loco presso operatori locali, agenzie immobiliari operanti in zona, sono emersi utili elementi di stima riferiti all'immobile oggetto di valutazione nel contesto temporaneo e locale.

## 6 Analisi estimativa

### Scelta del criterio di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile al **LOTTO NR.2**, valutate le condizioni del mercato e la domanda rispetto alla tipologia dell'immobile, nonché la localizzazione e il possibile utilizzo e/o trasformazione dello stesso, si è proceduto con una stima sintetica comparativa, assumendo quali valori di mercato, le valutazioni residenziali stabilite dalla Camera di Commercio di Brescia, II TR. ANNO 2020, tramite l'Ordine degli Architetti di Brescia, Le Omi e il Borsino immobiliare di Brescia.

In base a tali valori si sono determinate le considerazioni e le valutazioni così di seguito riportate: dalle indagini dirette nella zona è emerso che per immobili con caratteristiche simili a quelle di cui trattasi, i valori mediamente vanno per i MAGAZZINI dai 244,00 €/mq. ai 385,00 €/mq., i NEGOZI/UFFICI invece vanno dai 405,00 €/mq. ai 1075,00 €/mq.

Considerato l'interesse commerciale dell'immobile, si ritiene di poter applicare un probabile valore in libero scambio di **€ 99.200,00 (Euronovantanovemiladuecento/00)**.

#### RIFERIMENTI E CONFRONTI EDILIZIA COMMERCIALE/PRODUTTIVO

PROVENIENZA	VALORE DI MERCATO €/MQ		
	MIMINO	MEDIO	MASSIMO
BORSINO IMMOBILIARE anno 2020 Magazzini	232,31	299,66	367,01
Uffici/negozi	815,04	1.001,02	1.186,99

(Analisi estimativa N. I).

#### RIFERIMENTI E CONFRONTI EDILIZIA COMMERCIALE/PRODUTTIVO

PROVENIENZA	VALORE DI MERCATO €/MQ		
	MIMINO	MEDIO	MASSIMO
OMI - anno 2020 Semestre 2 Magazzini	340,00		430,00
Negozi	1050,00		1.250,00

(Analisi estimativa N. II).

#### RIFERIMENTI E CONFRONTI EDILIZIA COMMERCIALE/PRODUTTIVO

PROVENIENZA	VALORE DI MERCATO €/MQ	
	MIMINO	MASSIMO
CAMERA DI COMMERCIO BRESCIA, 2019 - PRODUTTIVO	365,00	445,00

(Analisi estimativa N. III).



**IMMOBILE FOGLIO 12 NCT, MAPPALE 122 sub. 120.**

<b>TIPOLOGIA</b>	<b>unità di misura</b>	<b>quantità</b>	<b>€/u.m.</b>	<b>VALORE €</b>
MAGAZZINO /EX.UFFICI	Mq.	87,00	700,00	60.900,00
<b>TOTALE</b>	<b>Mq.</b>	<b>87,00</b>		<b>60.900,00</b>

**VALORE COMMERCIALE: € 60.900,00 (Eurosessantamilanovecento/00).**

**IMMOBILE FOGLIO 12 NCT, MAPPALE 122 sub. 25.**

<b>TIPOLOGIA</b>	<b>unità di misura</b>	<b>quantità</b>	<b>€/u.m.</b>	<b>VALORE €</b>
LOCALE DI DEPOSITO	Mq.	103,00	300,00	30.900,00
<b>TOTALE</b>	<b>Mq.</b>	<b>103,00</b>		<b>30.900,00</b>

**VALORE COMMERCIALE: € 30.900,00 (Eurotrentamilanovecento/00).**

**IMMOBILE FOGLIO 12 NCT, MAPPALE 122 sub. 30**

<b>TIPOLOGIA</b>	<b>unità di misura</b>	<b>quantità</b>	<b>€/u.m.</b>	<b>VALORE €</b>
AUTORIMESSA	Mq.	22,00 x 0,50	950,00	10.450,00
<b>TOTALE</b>	<b>Mq.</b>	<b>22,00 x 0,50</b>		<b>10.450,00</b>

**VALORE COMMERCIALE: € 10.450,00 (Eurodiecimilaquattrocentocinquanta/00).**

**8 Riepilogo dei valori di stima**

**MAGAZZINO/EX.UFFICI, DEPOSITO, AUTORIMESSA =**

**€ 60.900,00 + € 30.900,00 + 10.450,00 = € 102.250,00**

**ARROTONDATO A € 102.200,00 (Eurocentoduemiladuecento/00).**





Relativamente a questa valutazione **ricordiamo che gravano su quest'immobile a causa della non conformità urbanistica e catastale** le spese di riaccatastamento euro 500,00 e le spese inerenti al costo della pratica edilizia in sanatoria (oblazione al Comune euro 516,00 l'oblazione dovuta al Comune di Offlaga, come stabilito dal DPR; si può chiedere per interventi eseguiti in assenza di permesso o in difformità da esso, ma normalmente assentibili + pratica edilizia di un tecnico abilitato 1.000,00 euro) + pratica di agibilità 1.000,00 euro, per un totale di euro 3.016,00.

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, si ritiene di poter valutare un valore di:

Il più probabile **valore in libero mercato del LOTTO N. 1** viene di fatto quantificato in

**MAGAZZINO/EX.UFFICI, DEPOSITO, AUTORIMESSA =**  
**€ 102.200,00 – € 3.016,00 (spese per regolarizzazione urbanistica e catastale) =**  
**€ 99.184,00 Arrotondato a**  
**€ 99.200,00 (Euronovantanovemiladuecento/00)**

**LOTTO NR. 3**

**APPARTAMENTO – AUTORIMESSA**

Descrizione sintetica: **APPARTAMENTO - AUTORIMESSA**

Ubicazione: **Via XXV Aprile n. 37 – Comune di Offlaga, 25020 (BS)**

Identificativi catastali : NCEU di Offlaga - Sez. NCT

**APPARTAMENTO** al: Foglio 12 – **Particella 122 sub. 107**, P.T, P.1, P. Interrato, Categoria A/2 – Classe 5, Consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale mq. 146, Rendita 445,44 €;

**AUTORIMESSA** al: Foglio 12 – **Particella 122, sub. 108**, P. Interrato, Categoria C/6 – Classe 3, Consistenza 31 mq., Superficie Catastale mq. 35, Rendita 43,23 €;

Quota di proprietà: **1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI**

Diritto di proprietà: **Proprietà**

Divisibilità dell'immobile: **GLI IMMOBILI RISULTANO INDIVISIBILI.**

**Audit documentale e Due Diligence**

**LOTTO NR. 3**

- Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina
- Conformità catastale  Si  No se No vedi pagina
- Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagina

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

**LOTTO NR. 3**

- Immobile occupato  No  Si se Si vedi pagina 43
- Spese condominiali arretrate  No  Si **vedi pag. 43**
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si (vedi Ventennale Notaio Dott. XXXXXXXXXX – ALL. N. 4)
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si vedi pagina

## 5. Inquadramento dell'immobile

### e) ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO - LOTTO NR. 3

#### f) Localizzazione

■ Provincia di Brescia

■ Comune di Offlaga □ Frazione ■ Via XXV Aprile 37, Via Giovita SNC

#### TESSUTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE



Estratto Mappa Catasto del territorio Fg. 12 Mappale 122 Comune di Offlaga

- Destinazione urbanistica dell'immobile:
- Residenziale
  - Direzionale
  - Commerciale
  - Turistico - Ricettivo
  - Industriale
  - Artigianale
  - Terziario
  - Sportiva
  - Agricolo

#### Destinazione urbanistica dell'immobile:

L'edificio in oggetto ricade nel **PGT vigente** del Comune di Offlaga (BS) modificato in base alle osservazioni accolte e al parere di compatibilità al PTCP, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 5 Marzo 2020; approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 8 Ottobre 2020.

Il nostro edificio ricade in zona **B2 "Ambiti residenziali consolidati lungo assi viari storici"**, **ART. 68**, vedi legenda **P.R** (Piano delle Regole), Art. 68 delle NTA.



### ■ Tipologia immobiliare

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione

- Nuovo
- Ristrutturato
- Seminuovo
- Usato
- Rudere

Indicando se l'immobile è

- Indipendente
- In condominio

### ■ Tipologia edilizia dei fabbricati

- Fabbricato storico
- Fabbricato singolo
- Fabbricato in linea
- Fabbricato rurale
- Fabbricato a schiera
- Fabbricato bifamiliare
- Fabbricato tipico
- Fabbricato a corte

### ■ Tipologia edilizia unità immobiliari

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento(loft)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro

■ **Caratteristiche generali dell'immobile:** Si tratta di un appartamento posto su due piani fuori terra e un piano interrato ove sono ubicati la cantina e l'autorimessa. Al Piano Terra, su Via XXV Aprile si collocano un giardino esclusivo, un portico, soggiorno, cucina, disimpegno, w.c, vano scala che porta al Piano Primo dove sono poste tre camere, disimpegno, bagno e svincolo; tramite lo stesso vano scala si accede al piano Interrato ove è posta la cantina e l'autorimessa.

La tipologia costruttiva dell'immobile è di tipo residenziale e consta di:

- struttura portante verticale in C.A;
- orizzontamenti in latero cemento;
- Tetto con falde inclinate;
- Pilastrini C.A
- canali, pluviali e lattonerie in rame;
- facciate esterne tinteggiate in buono stato manutentivo;



Aree a cielo libero e spazi comuni:

- Giardino esclusivo, porticati al piano terra, logge al piano primo, corsello, scivolo, disbrighi, vani scala al piano interrato.

Le finiture interne sono:

- Il pavimento è in gres porcellanato di diverse tipologie a seconda degli ambienti al piano terra e nei bagni, al piano primo i pavimenti sono in legno;
- Infissi esterni sono in legno color noce scuro, con doppio vetro e ante di oscuramento esterne;
- Le porte interne sono in legno, alcune scorrevoli altre con apertura classica;
- I balconi sono pavimentati con piastrelle di gres e ringhiere in ferro a disegno semplice.
- Il bagno al piano terra di servizio non ha doccia, quello al piano primo a servizio delle camere ha sia doccia che vasca, i sanitari sono in ceramica bianchi, con rubinetteria in acciaio.

La dotazione impiantistica comprende:

- impianto elettrico del tipo civile;
- impianto di riscaldamento con caldaia autonoma e radiatori;
- Impianto di condizionamento con split posizionati negli ambienti principali;

Quanto descritto è riscontrabile dal rilievo fotografico (Allegato n° 1).

■ **Dimensione:**

- |                          |         |   |       |
|--------------------------|---------|---|-------|
| <input type="checkbox"/> | Piccola | ■ | Media |
| <input type="checkbox"/> | Grande  |   |       |

■ **Caratteri domanda e offerta**

La domanda è costituita in generale da un ceto sociale medio;

■ **Forma di mercato**

Concorrenza in libero mercato.

■ **Filtering**

Fabbricato decentrato rispetto al centro di Offlaga, in un contesto di fabbricati a destinazione agricola e commerciale.

## 6. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

### DATO IMMOBILIARE - LOTTO NR. 3

#### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Il complesso immobiliare posto tra Via Guglielmo Marconi e Via Giovita, è disposto ad U su un'ampia corte comune, si erige su piano Terra con destinazione commerciale e residenziale, Primo e Secondo con destinazione residenziale e un piano interrato ove sono poste le cantine, le autorimesse, il corsello, lo scivolo locali accessori e di sgombero.

Alla unità immobiliare in oggetto competono le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni.

#### Identificazione Catastale

■ Comune Censuario : NCEU di Offlaga (BS) - Sez. NCT

■ Tipologia Catasto :             Terreni                    ■ Fabbricati

Identificativi catastali: NCEU di Offlaga - Sez. NCT

#### Confini

Indicare i confini catastali

Per i **Sub. 107 e 108** (solo piano interrato) corsello comune al sub. 74, altre unità ai sub. 12 e 37, terrapieno, altre unità ai sub. 111 e 112 e, di nuovo corsello comune al sub. 74.

Per i **Sub. 107 e 108** (solo piano terra), pubblica Via XXV Aprile, altre unità ai sub. 109, corte comune al sub. 77, altre unità ai sub. 48 e 37.

Per i **Sub. 107 e 108** (solo piano primo), altre unità ai sub. 109, altre unità ai sub. 119 e 37.

#### Consistenza

Rilievo     Interno ed esterno     Solo esterno     Diretto in loco     Collaboratore

■ Desunto graficamente da:

■ Planimetria catastale

■ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

■ Criterio di misurazione

■ SEL- Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

■ Data del sopralluogo

**18 MAGGIO 2021**

### 3. Audit documentale e Due Diligence

#### 3.5 Legittimità edilizia – urbanistica –

##### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato anteriore al 01/09/1967  
 Fabbricato successivo al 01/09/1967

##### Titoli Autorizzativi esaminati

- Elenco: Pratiche edilizie riguardanti gli immobili oggetto di stima

Indicare la documentazione visionata: il fabbricato è stato edificato **in data posteriore al 01.09.1967**, precisamente con:

- 1.DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'EDILIZIA, Prot. n. 2617 in data 26 settembre 2003 (P.E. n.86/2003). a cui fanno seguito le seguenti varianti:
  - 2.DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'EDILIZIA Prot. n. 1466 in data 26 giugno 2004 (P.E. n.66/2004).
  - 3.DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'EDILIZIA Prot. n. 3243 in data 30 settembre 2005 (P.E. n.65/2005).
  - 4.DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'EDILIZIA Prot. n. 20 in data 3 gennaio 2006 (P.E. n.1/2006).
  - 5.DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'EDILIZIA Prot. n. 301 in data 23 gennaio 2006 (P.E. n.3/2006).
  - 6.DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'EDILIZIA Prot. n. 1470 in data 7 aprile 2006 (P.E. n.19/2006).
  - 7.DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'EDILIZIA Prot. n. 2007 in data 26 marzo 2010 (P.E. n.17/2010).
- CERTIFICATO DI ABITABILITA' 19/2010 del 29 Novembre 2010, inerente sub. 107, 108, 113, 114.**  
(Allegato n. 2)

- Fonte documentazione visionata: ufficio tecnico del Comune di OFFLAGA;  
 Data verifica urbanistica: 13 Luglio 2021

##### Situazione urbanistica

##### Destinazione urbanistica dell'immobile:

L'edificio in oggetto ricade nel **PGT vigente** del Comune di Offlaga (BS) modificato in base alle osservazioni accolte e al parere di compatibilità al PTCP, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 5 Marzo 2020; approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 8 Ottobre 2020.

Il nostro edificio ricade in zona **B2 "Ambiti residenziali consolidati lungo assi viari storici"**, **ART. 68**, vedi legenda **P.R** (Piano delle Regole), Art. 68 delle NTA.

- Strumento urbanistico:

**Limitazioni urbanistiche**  Vincoli urbanistici:  No  Si e se Si quali:

Vincoli ambientali:  No

Si e se Si quali

Vincoli paesaggistici  No  Si e se Si quali

## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto [REDACTED]  
[REDACTED] in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** urbanistica delle aree oggetto di stima

Identificativi catastali: NCEU di Offlaga - Sez. NCT

**APPARTAMENTO** al: Foglio 12 – **Particella 122 sub. 107**, P.T, P.1, P. Interrato, Categoria A/2 – Classe 5, Consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale mq. 146, Rendita 445,44 €;

**AUTORIMESSA** al: Foglio 12 – **Particella 122, sub. 108**, P. Interrato, Categoria C/6 – Classe 3, Consistenza 31 mq., Superficie Catastale mq. 35, Rendita 43,23 €;

- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

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

- No, perché

- Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in:

### **Lotto NR.3:**

Identificativi catastali: NCEU di Offlaga - Sez. NCT

**APPARTAMENTO** al: Foglio 12 – **Particella 122 sub. 107**, P.T, P.1, P. Interrato, Categoria A/2 – Classe 5, Consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale mq. 146, Rendita 445,44 €;

**AUTORIMESSA** al: Foglio 12 – **Particella 122, sub. 108**, P. Interrato, Categoria C/6 – Classe 3, Consistenza 31 mq., Superficie Catastale mq. 35, Rendita 43,23 €;

Elenco documentazione visionata: Schede catastali del mappale (Allegato n°3);

Visure catastali del mappale (Allegato n°3);

Estratto mappa NCT (Allegato n°3);

Data verifica catastale

APRILE 2021





**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE**

Il sottoscritto Arch. Rachele Chierighini, iscritto all'Albo degli Architetti di Brescia al nr.1592, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale degli immobili:

Identificativi catastali: NCEU di Offlaga - Sez. NCT

**APPARTAMENTO** al: Foglio 12 – **Particella 122 sub. 107**, P.T, P.1, P. Interrato, Categoria A/2 – Classe 5, Consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale mq. 146, Rendita 445,44 €;

**AUTORIMESSA** al: Foglio 12 – **Particella 122, sub. 108**, P. Interrato, Categoria C/6 – Classe 3, Consistenza 31 mq., Superficie Catastale mq. 35, Rendita 43,23 €;

la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale degli immobili in quanto:



**3.6 Verifica della titolarità**

**Inquadramento della titolarità - LOTTO NR.3**

Il mappali in oggetto risultano attualmente di proprietà della società [redacted]

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]



**Condizioni limitanti**

- Servitù:
- Vincoli:
- Oneri             Pesi                     Gravami

**Stato del possesso del bene alla data della valutazione**

- Libero:

■ **Occupato:** in sede di sopralluogo ho verificato e le unità immobiliari oggetto di E.I sono occupate da [redacted] che ne detiene l'uso;  
dalla PEC rilasciata in data [redacted]

(CONTRATTO LOCAZIONE DI IMMOBILE DESTINATO AD USO RESIDENZIALE).  
(Allegato n. 6).

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione:

- Tipo di contratto: Contratto di locazione
- €/anno: [redacted]
- Rata: 12 rate mensili di [redacted]
- Durata in anni 4 con decorrenza dal [redacted] - con rinnovo automatico di altri 4 anni
- Scadenza contratto
- Estremi registrazione: [redacted]

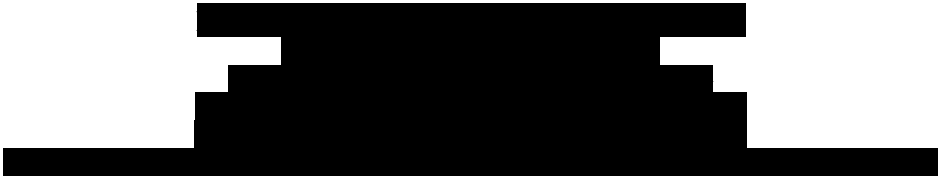
Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile: [redacted]
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Vedi (ALL. 6) **RILASCIATO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE in data 01.06.2021**

Riguardo alle **SCADENZE** vedi PROSPETTO (ALL. 6 CONTRATTI DI LOCAZIONE- RESOCONTI AGENZIA ENTRATE BRESCIA2) RILASCIATO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE in data 01.06.2021.

**II** [redacted]



**4 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:

**LOTTO NR.3**



[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

## 5 Accertamenti e date delle indagini.

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

- In data **14/04/2021**, l'ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione [REDACTED], in qualità di esperto, relativamente agli immobili oggetto di esecuzione.
  - In data **22/04/2021**, il valutatore prendeva contatti con il [REDACTED] nominato custode giudiziario dei beni pignorati e, insieme si concordava la data di accesso/sopralluogo agli immobili sopracitati al fine di espletare l'incarico in data **18.05.2021**, in Offlaga (BS), via Giovita, via XXV Aprile, via Marconi.
  - In data **27/04/2021** il valutatore si recava: presso l'Agenzia del Territorio di Brescia per copia Estratto Mappa, schede catastali, visure catastali e elaborato grafico della subalternazione degli immobili oggetto di esecuzione.
  - Il custode e il valutatore via PEC, facevano richiesta per avere copia di eventuali contratti di locazione all'agenzia delle Entrate di Brescia 2, inerenti tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione, eventualmente acquisendone copia, con eventuale verifica del pagamento annuale delle imposte relative; in data **01/06/2021** l'Agenzia delle Entrate di Brescia 2 mandava via PEC il materiale richiesto relativamente ai SUB. **120, 121, 25, 30, 107,108** per i restanti subalterni **113 e 114** con mail INVIATA in data **11.08.2021** dall'Agenzia delle Entrate di Brescia 2 il CTU recepisce il contratto di locazione ufficialmente registrato.
  - In data **18/05/2021**, il valutatore, unitamente al Dott. [REDACTED] si recava presso il complesso immobiliare in Offlaga (BS), ed effettuava i sopralluoghi con rilevazione fotografica, raccolta notizie, raccolta materiale e informazioni utili all'espletamento dell'incarico;
  - In data **26/05/2021**, il valutatore prendeva contatti con lo studio [REDACTED] richiesta atti Notarili inerenti alla procedura, faceva formale richiesta di copie digitali a seguito ultime disposizioni e normative in materia di protezione dei dati personali; seguiva il pagamento di un importo di 102,00 € e in un secondo tempo il rilascio delle copie digitali richieste in data 28.05.2021.
- In data **31/05/2021**, il valutatore effettuava formale richiesta telematica di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Offlaga (BS); tale richiesta veniva evasa in data 5.07.2021 e veniva fissata la data **13.07.2021** per presa visione delle pratiche edilizie.
- Nel periodo di Maggio/Giugno 2021 il valutatore eseguiva accertamenti economico estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte in loco presso operatori locali, agenzie immobiliari operanti in zona, sono emersi utili elementi di stima riferiti all'immobile oggetto di valutazione nel contesto temporaneo e locale.

## 6 Analisi estimativa

### Scelta del criterio di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile al **LOTTO NR.3**, valutate le condizioni del mercato e la domanda rispetto alla tipologia dell'immobile, nonché la localizzazione e il possibile utilizzo e/o trasformazione dello stesso, si è proceduto con una stima sintetica comparativa, assumendo quali valori di mercato, le valutazioni residenziali stabilite dalla Camera di Commercio di Brescia, II TR. **ANNO 2020**, tramite l'Ordine degli Architetti di Brescia, Le Omi e il Borsino immobiliare di Brescia. In base a tali valori si sono determinate le considerazioni e le valutazioni così di seguito riportate: dalle indagini dirette nella zona è emerso che per immobili con caratteristiche simili a quelle di cui trattasi, i valori mediamente vanno per il residenziale dai 900,00 €/mq. ai 982,00 €/mq., Considerato l'interesse commerciale dell'immobile, si ritiene di poter applicare un probabile valore in libero scambio di **€ 155.300,00 (Eurocentocinquantacinquemilatrecento/00)**.

#### RIFERIMENTI E CONFRONTI EDILIZIA RESIDENZIALE

PROVENIENZA	VALORE DI MERCATO €/MQ		
	MIMINO	MEDIO	MASSIMO
BORSINO IMMOBILIARE anno 2020			
Residenziale fascia 2	730,26	824,54	918,81
Box - Residenziale	468,29	531,88	595,47

(Analisi estimativa N. I).

#### RIFERIMENTI E CONFRONTI EDILIZIA RESIDENZIALE

PROVENIENZA	VALORE DI MERCATO €/MQ		
	MIMINO	MEDIO	MASSIMO
OMI - anno 2020 Semestre 2			
Abitazioni civili	910,00		1.150,00
Box - residenziale	540,00		670,00

(Analisi estimativa N. II).

#### RIFERIMENTI E CONFRONTI EDILIZIA RESIDENZIALE

PROVENIENZA	VALORE DI MERCATO €/MQ	
	MIMINO	MASSIMO
CAMERA DI COMMERCIO BRESCIA, 2020 - RESIDENZIALE RECENTE	955,00	1.230,00

(Analisi estimativa N. III).



**IMMOBILE FOGLIO 12 NCT, MAPPALE 122 sub. 107.**

<b>TIPOLOGIA</b>	<b>unità di misura</b>	<b>quantità</b>	<b>€/u.m.</b>	<b>VALORE €</b>
APPARTAMENTO	Mq.	146,00	950,00	138.700,00
	<b>Mq.</b>	<b>146,00</b>		<b>138.700,00</b>
<b>TOTALE</b>				

**VALORE COMMERCIALE: € 138.700,00 (Eurocentotrentottomilasettecento/00).**

**IMMOBILE FOGLIO 12 NCT, MAPPALE 122 sub. 108**

<b>TIPOLOGIA</b>	<b>unità di misura</b>	<b>quantità</b>	<b>€/u.m.</b>	<b>VALORE €</b>
AUTORIMESSA	Mq.	35,00 x 0,50	950,00	16.625,00
	<b>Mq.</b>	<b>35,00 x 0,50</b>		<b>16.625,00</b>
<b>TOTALE</b>				

**VALORE COMMERCIALE ARROTONDATO: € 16.600,00 (Euroseodicimilaseicento/00).**

**8 Riepilogo dei valori di stima**

**APPARTAMENTO - AUTORIMESSA =**

**€ 138.700,00 + € 16.600,00 = € 155.300,00 (Eurocentocinquantacinquemilatrecento/00).**



**LOTTO NR. 4**

**APPARTAMENTO – AUTORIMESSA**

Descrizione sintetica: **APPARTAMENTO - AUTORIMESSA**

Ubicazione: **Via Guglielmo Marconi n. 74 – Comune di Offlaga, 25020 (BS)**

Identificativi catastali : NCEU di Offlaga - Sez. NCT

**APPARTAMENTO** al: Foglio 12 – **Particella 122 sub. 113**, P.T, P.1, P. Interrato, Categoria A/2 – Classe 5, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale mq. 114, Rendita 356,36 €;

**AUTORIMESSA** al: Foglio 12 – **Particella 122, sub. 114**, P. Interrato, Categoria C/6 – Classe 3, Consistenza 21 mq., Superficie Catastale mq. 22, Rendita 29,28 €;

Quota di proprietà: **1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI**

Diritto di proprietà: **Proprietà**

Divisibilità dell'immobile: **GLI IMMOBILI RISULTANO INDIVISIBILI.**

**Audit documentale e Due Diligence**

**LOTTO NR. 4**

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina

Conformità catastale  Si  No se No vedi pagina 56

Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagina

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

**LOTTO NR. 4**

Immobile occupato  No  Si se Si vedi pagina 58

Spese condominiali arretrate  No  Si **vedi pag. 58**

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si ( [REDACTED] )

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si vedi pagina

## 7. Inquadramento dell'immobile

### g) ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO - LOTTO NR. 4

#### h) Localizzazione

- Provincia di Brescia
- Comune di Offlaga   □ Frazione   ■ Via Guglielmo Marconi 74.

#### TESSUTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE



Estratto Mappa Catasto del territorio Fg. 12 Mappale 122 Comune di Offlaga

- Destinazione urbanistica dell'immobile:
  - Residenziale
  - Direzionale
  - Commerciale
  - Turistico - Ricettivo
  - Industriale
  - Artigianale
  - Terziario
  - Sportiva
  - Agricolo

#### Destinazione urbanistica dell'immobile:

L'edificio in oggetto ricade nel **PGT vigente** del Comune di Offlaga (BS) modificato in base alle osservazioni accolte e al parere di compatibilità al PTCP, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 5 Marzo 2020; approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 8 Ottobre 2020.

Il nostro edificio ricade in zona **B2 "Ambiti residenziali consolidati lungo assi viari storici"**, ART. 68, vedi legenda **P.R** (Piano delle Regole), Art. 68 delle NTA.



### ■ Tipologia immobiliare

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione

- Nuovo
- Ristrutturato
- Seminuovo
- Usato
- Rudere

Indicando se l'immobile è

- Indipendente
- In condominio

### ■ Tipologia edilizia dei fabbricati

- Fabbricato storico
- Fabbricato singolo
- Fabbricato in linea
- Fabbricato rurale
- Fabbricato a schiera
- Fabbricato bifamiliare
- Fabbricato tipico
- Fabbricato a corte

### ■ Tipologia edilizia unità immobiliari

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento(loft)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro

■ **Caratteristiche generali dell'immobile:** Si tratta di un appartamento posto su due piani fuori terra e un piano interrato ove sono ubicati la cantina e l'autorimessa. Al Piano Terra, si collocano un giardino esclusivo, un portico, soggiorno, cucina, disimpegno, w.c, vano scala che porta al Piano Primo dove sono poste due camere, disimpegno, bagno e svincolo; tramite lo stesso vano scala si accede al piano Interrato ove è posta la cantina e l'autorimessa.

La tipologia costruttiva dell'immobile è di tipo residenziale e consta di:

- struttura portante verticale in C.A;
- orizzontamenti in latero cemento;
- Tetto con falde inclinate;
- Pilastrini C.A
- canali, pluviali e lattonerie in rame;
- facciate esterne tinteggiate in buono stato manutentivo;



Aree a cielo libero e spazi comuni:

- Giardino esclusivo, porticati al piano terra, logge al piano primo, corsello, scivolo, disbrighi, vani scala al piano interrato.

Le finiture interne sono:

- Il pavimento è in gres porcellanato di diverse tipologie a seconda degli ambienti al piano terra e nei bagni, al piano primo i pavimenti sono in legno;
- Infissi esterni sono in legno color noce scuro, con doppio vetro e ante di oscuramento esterne;
- Le porte interne sono in legno, alcune scorrevoli altre con apertura classica;
- I balconi sono pavimentati con piastrelle di gres e ringhiere in ferro a disegno semplice.
- Il bagno al piano terra di servizio non ha doccia, quello al piano primo a servizio delle camere ha sia doccia che vasca, i sanitari sono in ceramica bianchi, con rubinetteria in acciaio.
- La cantina al piano interrato ha un pavimento con finitura industriale (leca), sia in cantina che nell'autorimessa ad essa adiacente e ad essa posta in comunicazione; nei locali interrati le porte sono, in base alla normativa REI, con basculante in metallo e apertura manuale. Le pareti sono al rustico e solo in parte tinteggiate.

La dotazione impiantistica comprende:

- impianto elettrico del tipo civile;
- impianto di riscaldamento con caldaia autonoma e radiatori;
- Impianto di condizionamento con split posizionati negli ambienti principali;

Quanto descritto è riscontrabile dal rilievo fotografico (Allegato n° 1).

■ **Dimensione:**

- |                          |         |   |       |
|--------------------------|---------|---|-------|
| <input type="checkbox"/> | Piccola | ■ | Media |
| <input type="checkbox"/> | Grande  |   |       |

■ **Caratteri domanda e offerta**

La domanda è costituita in generale da un ceto sociale medio;

■ **Forma di mercato**

Concorrenza in libero mercato.

■ **Filtering**

Fabbricato decentrato rispetto al centro di Offlaga, in un contesto di fabbricati a destinazione agricola e commerciale.

## 8. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

### DATO IMMOBILIARE - LOTTO NR. 4

#### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Il complesso immobiliare posto tra Via Guglielmo Marconi e Via Giovita, è disposto ad U su un'ampia corte comune, si erige su piano Terra con destinazione commerciale e residenziale, Primo e Secondo con destinazione residenziale e un piano interrato ove sono poste le cantine, le autorimesse, il corsello, lo scivolo locali accessori e di sgombero.

Alla unità immobiliare in oggetto competono le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni.

#### Identificazione Catastale

■ Comune Censuario : NCEU di Offlaga (BS) - Sez. NCT

■ Tipologia Catasto :             Terreni                    ■ Fabbricati

Identificativi catastali: NCEU di Offlaga - Sez. NCT

#### Confini

Indicare i confini catastali

Per i **Sub. 113 e 114** (solo piano interrato) corsello comune al sub. 74, altre unità ai sub. 116, 115 e 18, terrapieno.

Per i **Sub. 113** (solo piano terra), altre unità ai sub.115, 40, corte comune al sub. 77.

Per i **Sub. 113** (solo piano primo), altre unità ai sub. 115 e 51.

#### Consistenza

Rilievo     Interno ed esterno     Solo esterno     Diretto in loco     Collaboratore

■ Desunto graficamente da:

■ Planimetria catastale

■ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

■ Criterio di misurazione

■ SEL- Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

■ Data del sopralluogo

**18 MAGGIO 2021**

### 3. Audit documentale e Due Diligence

#### 3.7 Legittimità edilizia – urbanistica –

##### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato anteriore al 01/09/1967  
 Fabbricato successivo al 01/09/1967

##### Titoli Autorizzativi esaminati

- Elenco: Pratiche edilizie riguardanti gli immobili oggetto di stima

Indicare la documentazione visionata: il fabbricato è stato edificato **in data posteriore al 01.09.1967**, precisamente con:  
1.DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'EDILIZIA, Prot. n. 2617 in data 26 settembre 2003 (P.E. n.86/2003).  
a cui fanno seguito le seguenti varianti:  
2.DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'EDILIZIA Prot. n. 1466 in data 26 giugno 2004 (P.E. n.66/2004).  
3.DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'EDILIZIA Prot. n. 3243 in data 30 settembre 2005 (P.E. n.65/2005).  
4.DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'EDILIZIA Prot. n. 20 in data 3 gennaio 2006 (P.E. n.1/2006).  
5.DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'EDILIZIA Prot. n. 301 in data 23 gennaio 2006 (P.E. n.3/2006).  
6.DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'EDILIZIA Prot. n. 1470 in data 7 aprile 2006 (P.E. n.19/2006).  
7.DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'EDILIZIA Prot. n. 2007 in data 26 marzo 2010 (P.E. n.17/2010).  
**-CERTIFICATO DI ABITABILITA' 19/2010 del 29 Novembre 2010, inerente sub. 107, 108, 113, 114.**  
(Allegato n. 2)

- Fonte documentazione visionata: ufficio tecnico del Comune di OFFLAGA;  
 Data verifica urbanistica: 13 Luglio 2021

##### Situazione urbanistica

##### Destinazione urbanistica dell'immobile:

L'edificio in oggetto ricade nel **PGT vigente** del Comune di Offlaga (BS) modificato in base alle osservazioni accolte e al parere di compatibilità al PTCP, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 5 Marzo 2020; approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 8 Ottobre 2020.

Il nostro edificio ricade in zona **B2 "Ambiti residenziali consolidati lungo assi viari storici"**, **ART. 68**, vedi legenda **P.R** (Piano delle Regole), Art. 68 delle NTA.

- Strumento urbanistico:

**Limitazioni urbanistiche**  Vincoli urbanistici:  No  Si e se Si quali:

Vincoli ambientali:  No

Si e se Si quali

Vincoli paesaggistici  No  Si e se Si quali

## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto [REDACTED]  
[REDACTED] in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** urbanistica delle aree oggetto di stima

Identificativi catastali: NCEU di Offlaga - Sez. NCT

**APPARTAMENTO** al: Foglio 12 – **Particella 122 sub. 113**, P.T, P.1, P. Interrato, Categoria A/2 – Classe 5, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale mq. 114, Rendita 356,36 €;

**AUTORIMESSA** al: Foglio 12 – **Particella 122, sub. 114**, P. Interrato, Categoria C/6 – Classe 3, Consistenza 21 mq., Superficie Catastale mq. 22, Rendita 29,28 €;

- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

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

- No, perché

- Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in:

### **Lotto NR. 4:**

Identificativi catastali: NCEU di Offlaga - Sez. NCT

**APPARTAMENTO** al: Foglio 12 – **Particella 122 sub. 113**, P.T, P.1, P. Interrato, Categoria A/2 – Classe 5, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale mq. 114, Rendita 356,36 €;

**AUTORIMESSA** al: Foglio 12 – **Particella 122, sub. 114**, P. Interrato, Categoria C/6 – Classe 3, Consistenza 21 mq., Superficie Catastale mq. 22, Rendita 29,28 €;

Elenco documentazione visionata: Schede catastali del mappale (Allegato n°3);

Visure catastali del mappale (Allegato n°3);

Estratto mappa NCT (Allegato n°3);

Data verifica catastale

APRILE 2021

**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE**

Il sottoscritto [REDACTED] in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale degli immobili:

Identificativi catastali: NCEU di Offlaga - Sez. NCT

**APPARTAMENTO** al: Foglio 12 – **Particella 122 sub. 113**, P.T, P.1, P. Interrato, Categoria A/2 – Classe 5, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale mq. 114, Rendita 356,36 €;

**AUTORIMESSA** al: Foglio 12 – **Particella 122, sub. 114**, P. Interrato, Categoria C/6 – Classe 3, Consistenza 21 mq., Superficie Catastale mq. 22, Rendita 29,28 €;

la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale degli immobili in quanto: al piano interrato, la posizione della porta che pone in comunicazione la cantina all'autorimessa non coincide con la posizione dichiarata nella scheda catastale, quindi entrambe le schede catastali sia quella del **sub. 113** che quella del **sub. 114**, non sono regolari.

- Servirà una pratica catastale da affidare al un tecnico abilitato € **1.000,00**, visto che le due schede catastali vanno aggiornate e quindi rifatte.





**3.8 Verifica della titolarità**

**Inquadramento della titolarità - LOTTO NR.4**

Il mappali in oggetto risultano attualmente di proprietà della società [redacted]

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]



**Condizioni limitanti**

- Servitù:
- Vincoli:
- Oneri             Pesi                     Gravami

**Stato del possesso del bene alla data della valutazione**

Libero:

■ **Occupato:** in sede di sopralluogo ho verificato e le unità immobiliari oggetto di E.I sono occupate da



inizialmente tale contratto aveva come locatore il Sig. Tomaselli Riccardo, in seguito e più precisamente il 29.12.2010 l'Agenzia delle Entrate registra un subentro in tale contratto da parte della società TOMASELLI COSTRUZIONI S.R.L, attualmente quindi locatore del contratto.  
(CONTRATTO LOCAZIONE DI IMMOBILE DESTINATO AD USO RESIDENZIALE).  
(Allegato n. 6).

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione:

- Tipo di contratto: Contratto di locazione
- €/anno: [redacted]
- Rata: 12 rate mensili di [redacted]
- Durata in anni 4 con decorrenza Settembre 2009 a Settembre 2013 - con rinnovo automatico di altri 4 anni. Attualmente Settembre 2021
- Scadenza contratto: [redacted]
- Estremi registrazione: [redacted]

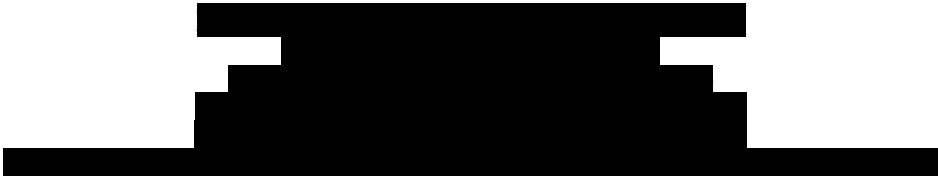
Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile: [redacted]
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Vedi (ALL. 6) **RILASCIATO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE in data 01.06.2021**

Riguardo alle **SCADENZE** vedi PROSPETTO (ALL. 6 CONTRATTI DI LOCAZIONE- RESOCONTI AGENZIA ENTRATE BRESCIA2) RILASCIATO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE in data 01.06.2021.





**4 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:

**LOTTO NR.4**

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

## 5 Accertamenti e date delle indagini.

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

- In data **14/04/2021**, l'ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione [REDACTED] in qualità di esperto, relativamente agli immobili oggetto di esecuzione.
  - In data **22/04/2021**, il valutatore prendeva contatti con il [REDACTED] nominato custode giudiziario dei beni pignorati e, insieme si concordava la data di accesso/sopralluogo agli immobili sopracitati al fine di espletare l'incarico in data **18.05.2021**, in Offlaga (BS), via Giovita, via XXV Aprile, via Marconi.
  - In data **27/04/2021** il valutatore si recava: presso l'Agenzia del Territorio di Brescia per copia Estratto Mappa, schede catastali, visure catastali e elaborato grafico della subalternazione degli immobili oggetto di esecuzione.
  - Il custode e il valutatore via PEC, facevano richiesta per avere copia di eventuali contratti di locazione all'agenzia delle Entrate di Brescia 2, inerenti tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione, eventualmente acquisendone copia, con eventuale verifica del pagamento annuale delle imposte relative; in data **01/06/2021** l'Agenzia delle Entrate di Brescia 2 mandava via PEC il materiale richiesto relativamente ai SUB. **120, 121, 25, 30, 107,108** per i restanti subalterni **113 e 114** con mail INVIATA in data **11.08.2021** dall'Agenzia delle Entrate di Brescia 2 il CTU recepisce il contratto di locazione ufficialmente registrato.
  - In data **18/05/2021**, il valutatore, unitamente al [REDACTED] si recava presso il complesso immobiliare in Offlaga (BS), ed effettuava i sopralluoghi con rilevazione fotografica, raccolta notizie, raccolta materiale e informazioni utili all'espletamento dell'incarico;
  - In data **26/05/2021**, il valutatore prendeva contatti con lo studio [REDACTED] per richiesta atti Notarili inerenti alla procedura, faceva formale richiesta di copie digitali a seguito ultime disposizioni e normative in materia di protezione dei dati personali; seguiva il pagamento di un importo di 102,00 € e in un secondo tempo il rilascio delle copie digitali richieste in data 28.05.2021.
- In data **31/05/2021**, il valutatore effettuava formale richiesta telematica di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Offlaga (BS); tale richiesta veniva evasa in data 5.07.2021 e veniva fissata la data **13.07.2021** per presa visione delle pratiche edilizie.
- Nel periodo di Maggio/Giugno 2021 il valutatore eseguiva accertamenti economico estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte in loco presso operatori locali, agenzie immobiliari operanti in zona, sono emersi utili elementi di stima riferiti all'immobile oggetto di valutazione nel contesto temporaneo e locale.

## 6 Analisi estimativa

### Scelta del criterio di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile al **LOTTO NR. 4**, valutate le condizioni del mercato e la domanda rispetto alla tipologia dell'immobile, nonché la localizzazione e il possibile utilizzo e/o trasformazione dello stesso, si è proceduto con una stima sintetica comparativa, assumendo quali valori di mercato, le valutazioni residenziali stabilite dalla Camera di Commercio di Brescia, II TR. **ANNO 2020**, tramite l'Ordine degli Architetti di Brescia, Le Omi e il Borsino immobiliare di Brescia. In base a tali valori si sono determinate le considerazioni e le valutazioni così di seguito riportate: dalle indagini dirette nella zona è emerso che per immobili con caratteristiche simili a quelle di cui trattasi, i valori mediamente vanno per il residenziale dai 900,00 €/mq. ai 982,00 €/mq. Considerato l'interesse commerciale dell'immobile, si ritiene di poter applicare un probabile valore in libero scambio di **€ 117.700,00 (Eurocentodiciassettemilasettecento/00)**.

#### RIFERIMENTI E CONFRONTI EDILIZIA RESIDENZIALE

PROVENIENZA	VALORE DI MERCATO €/MQ		
	MIMINO	MEDIO	MASSIMO
BORSINO IMMOBILIARE anno 2020			
Residenziale fascia 2	730,26	824,54	918,81
Box - Residenziale	468,29	531,88	595,47

(Analisi estimativa N. I).

#### RIFERIMENTI E CONFRONTI EDILIZIA RESIDENZIALE

PROVENIENZA	VALORE DI MERCATO €/MQ		
	MIMINO	MEDIO	MASSIMO
OMI - anno 2020 Semestre 2			
Abitazioni civili	910,00		1.150,00
Box - residenziale	540,00		670,00

(Analisi estimativa N. II).

#### RIFERIMENTI E CONFRONTI EDILIZIA RESIDENZIALE

PROVENIENZA	VALORE DI MERCATO €/MQ	
	MIMINO	MASSIMO
CAMERA DI COMMERCIO BRESCIA, 2020 - RESIDENZIALE AGIBILE 1	955,00	1.230,00

(Analisi estimativa N. III).



**IMMOBILE FOGLIO 12 NCT, MAPPALE 122 sub. 113**

<b>TIPOLOGIA</b>	<b>unità di misura</b>	<b>quantità</b>	<b>€/u.m.</b>	<b>VALORE €</b>
APPARTAMENTO	Mq.	114,00	950,00	108.300,00
	<b>Mq.</b>	<b>114,00</b>		<b>108.300,00</b>
<b>TOTALE</b>				

**VALORE COMMERCIALE: € 108.300,00 (Eurocentoottomilatrecento/00).**

**IMMOBILE FOGLIO 12 NCT, MAPPALE 122 sub. 114**

<b>TIPOLOGIA</b>	<b>unità di misura</b>	<b>quantità</b>	<b>€/u.m.</b>	<b>VALORE €</b>
AUTORIMESSA	Mq.	22,00 x 0,50	950,00	10.450,00
	<b>Mq.</b>	<b>22,00 x 0,50</b>		<b>10.450,00</b>
<b>TOTALE</b>				

**VALORE COMMERCIALE: € 10.450,00 (Eurodiecimilaquattrocentocinquanta/00).**

**8 Riepilogo dei valori di stima**

**APPARTAMENTO - AUTORIMESSA =**

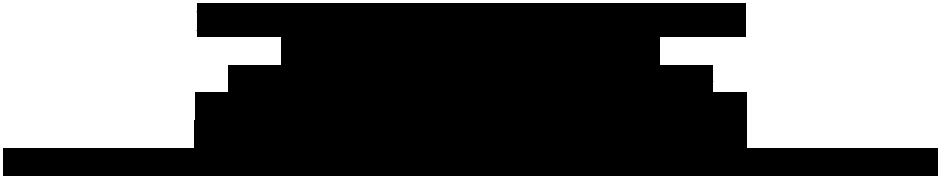
**€ 108.300,00 + € 10.450,00 = € 118.750,00 ARROTONDATO A 118.700,00 (Eurocentodiciottomilasettecento/00).**

Relativamente a questa valutazione ricordiamo che gravano su quest'immobile a causa della non conformità catastale le spese di riaccatastamento euro 1.000,00.



Alla luce di tutto quanto sopra esposto, si ritiene di poter valutare un valore di:

Il più probabile **valore in libero mercato del LOTTO N. 3** viene di fatto quantificato in

**APPARTAMENTO - AUTORIMESSA =**  
**€ 118.700,00 – € 1.000,00 (spese per regolarizzazione catastale) =**  
**€ 117.700,00 (Eurocentodiciassettemilasettecento/00)**



## 9 Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:   


In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

### DICHIARA

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



Timbro e firma \_\_\_\_\_

Data rapporto valutazione: **\_30\_/\_08\_/\_2021**



## 10 Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Documentazione fotografica
2. Pratiche edilizie
3. P.GT–N.T.A comune di Offlaga, relazione Notarile Estratto Mappa, schede catastali, visure, descrizione grafica dei subalterni.
4. Relazione Notarile
5. Quotazione Immobiliare OMI, Agenzia delle Entrate e Listino Immobiliare BS
6. Contratti di locazione, RESOCONTI AGENZIA ENTRATE BRESCIA 2
6. Dichiarazione Agenzia delle Entrate
7. Visura camerale società
8. A e B Documenti amministratrice in PDF
9. Atto di Pignoramento Immobiliare
10. Atti di provenienza
11. Regolamento condominiale
12. PEC ricevuta per disdetta contratto sub. 120, 30, 25

## 11 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*