

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 165/2023

Giudice delegato Dr. Davide Foppa Vicenzini

## Anagrafica

Creditori precedenti

Banca Sella spa  
Piazza Gaudenzio Sella, 1  
13900 Biella (BI)

Rappresentati da

Rappresentata dagli avv.ti Caterina Sella, Piercarlo Castellano,  
Gino da Pozzo  
*gino.dapozzo@milano.pecavvocati.it*

Esecutati

**Sig. omissis**  
In qualità di proprietario esclusivo  
Residente a *omissis*  
CF: *omissis*

Esperto incaricato

**Arch. Ornella Fogliata**  
Via L. Pavarotti, 4  
CF: FGLRLL66B49L339N  
Pec: ornella.fogliata@archiworldpec.it

Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia n. 1466  
Albo dei CTU Tribunale di Brescia n. 528

*Timbro e firma*

---



**Date**

Nomina dell'esperto: 25/10/2023  
 Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 8/11/2023  
 Data della consegna del rapporto di valutazione: 11/03/2024 prorogata al 10/05/2024  
 Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 10/04/2024 rinviata al 19/06/2024.

**Identificazione dei lotti**

Oggetto del presente rapporto di valutazione è la proprietà del sig. *omissis* situata in comune di Brescia, Via Zara n. 83.

**Descrizione sintetica:** unità artigianale/commerciale  
**Ubicazione:** Comune di Brescia, via Zara 83 - PIANO T

**Identificativi catastali:**

Catasto Terreni  
 COMUNE DI BRESCIA

NCT foglio	particella	subalterno	categoria	classe	Consistenza	rendita €
145	142	28	C/1	10	84 mq	3.032,43

**Divisibilità dell'immobile:**  
 L'immobile non è divisibile.

Il più probabile valore in libero mercato della proprietà, detratte spese di sanatoria è pari ad € 103.000,00 diconsi € centotremila/00.

**"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:** il bene oggetto della presente stima ha una modesta appetibilità dal punto di vista commerciale tenuto conto delle condizioni manutentive , della collocazione geografica e del contesto .

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia No  
 Conformità catastale Si  
 Conformità titolarità Si

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente per il lotto**

Immobile occupato Si  
 Spese condominiali arretrate Si  
 Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No  
 Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No



## Limitazioni

Assunzioni limitative	No
Condizioni limitative	No

### 1. Fasi - accertamenti e date delle indagini riferiti a tutti i lotti

In data 25/10/2023 il Giudice dell'Esecuzione Dr. Davide Foppa Vicenzini emanava ordinanza di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e rimandava all'udienza del 8/11/2023 il solo conferimento dell'incarico e contestualmente fissava la comparizione delle parti per la determinazione delle modalità di vendita avanti al G.O.T. nell'udienza del 10/04/2024.

In data 8/11/2023 la sottoscritta Arch. Ornella Fogliata nata Travagliato (BS) il 09.02.1966, con studio professionale in Castel Mella via L. Pavarotti, 4 - C.F. FGLRLL66B49L339N - iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. 1466 e all'Albo Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 528 formulava il giuramento di rito nel quale venivano posti, in sintesi, i quesiti che seguono.

“compiuto l'accesso ai beni pignorati [...] risponda al seguente quesito:

- 1. verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 del cpc;*
- 2. identificazione e descrizione attuale dei beni / identificazione pregressa dei beni;*
- 3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento/determinazione del valore locativo;*
- 4. 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 sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- 5. l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica previsto*



7. *dalla vigente normativa (in caso di terreni). Nell'ipotesi di costruzione realizzata in violazione della normativa edilizia determini se sia o meno suscettibile di sanatoria determinandone i relativi costi;*
8. *Formazione di lotti /dica se l'immobile è frazionabile ed il valore di ogni singolo lotto;*
9. *Valore del bene e costi/determinazione del valore commerciale degli immobili/determinazione dei costi di sanatoria.*

Il termine assegnato per il deposito era di 30 giorni antecedenti la data dell'udienza (10/04/2024) e quindi entro il giorno 11/03/2024 prorogato con disposizione del giudice al 10/05/2024.

In data 5/12/2023 alle ore 8.30, alla presenza del custode e dell'esecutato, è stato effettuato il sopralluogo di rito presso l'immobile situato in comune di Brescia, Via Zara 83; l'unità immobiliare è destinata a forneria, all'interno i locali sono organizzati con zona di vendita dei prodotti da forno e retrostante zona di preparazione e cottura del pane.

Si è quindi perfezionato l'accesso agli atti di natura edilizia presso il Comune di Brescia.

Sono state acquisite presso l'Agenzia delle Entrate le necessarie schede e visure catastali accedendo alla documentazione attuale e a quella storica.

## 2. Inquadramento

L'immobile oggetto della presente valutazione si trova, come già accennato, nel territorio del comune di Brescia, in Via Zara, in zona residenziale caratterizzata perlopiù dalla presenza di piccole attività commerciali di antico insediamento ma nel contempo non lontana dalla grande /media distribuzione alimentare.

## 3. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

L'unità immobiliare si trova al piano terra di una palazzina a quattro piani fuori terra facente parte di un complesso edilizio unitario di antica formazione ristrutturato nel corso degli anni 2000.

L'unità immobiliare è costituita da tre locali principali, ovvero il negozio con vetrina su Via Zara, il retrostante laboratorio dotato di forno per la cottura del pane, un locale deposito con un soppalco metallico destinato ad incrementare la superficie destinata al deposito della farina, oltre ad un servizio igienico con disimpegno .



Oltre alla vetrina su Via Zara sono presenti affacci finestrati e porte in lato est verso il cortile interno al fabbricato ed in lato ovest.

La costruzione originaria dell'edificio risale agli anni certamente al secolo scorso; L'unità immobiliare, con la medesima destinazione d'uso di oggi, era già presente nella scheda catastale all'impianto redatta nel 1940.

#### 4. Audit documentale e Due Diligence

##### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

L'unità immobiliare con destinazione commerciale/artigianale ( per il Piano di Governo del Territorio la forneria è artigianato di servizio ) è parte di una palazzina quasi interamente residenziale realizzata ristrutturata all'inizio degli anni 2000. Tuttavia durante la ricerca di titoli abilitativi presso il Comune di Brescia non sono emersi documenti relativi ai precedenti autorizzativi di natura edilizia che riguardano l'unità in oggetto; i titoli citati nell'atto di compravendita del 20/12/2004 si riferiscono nella realtà ad altre porzioni del fabbricato diverse da quella in esame che viene per contro rappresentato come " area non interessata dall'intervento " .

Nel complesso la situazione di fatto è conforme quindi non tanto a precisi titoli abilitativi quanto alla scheda catastale all'impianto risalente al 1940 laddove l'unità era già rappresentata come forneria ( vd allegati ) ; è presumibile che al 1940 in poi siano stati realizzati interventi manutentivi/ristrutturazione leggera, che necessitavano di autorizzazione edilizia ; è infatti rilevabile la realizzazione di opere interne , modifiche di facciata, collegamento di un locale deposito in precedenza accessibile soltanto dal cortile interno . La realizzazione del soppalco metallico all'interno del locale deposito avvenuta ad opera dell'esecutato in tempi recenti non si configura come incremento di slp – superficie lorda di pavimento in quanto trattasi di elemento accessorio assimilabile ad una scaffalatura fissa.

##### 4.2. Situazione urbanistica

Il Comune di Brescia è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 9/02/2016 successive varianti ; l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva si colloca nel Tessuto Residenziale con indice di 0,60 mq/mq.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA



La sottoscritta Ornella Fogliata iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. 1466, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in base alla documentazione visionata presso il Settore Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

#### DICHIARA

Sotto il profilo edilizio, la non conformità tra quanto rilevato in loco e i titoli abilitativi di natura edilizia. Assumendo come legittimo lo stato evidenziato dalla scheda catastale del 1940 non sono stati rinvenuti titoli abilitativi inerenti la realizzazione della zona servizi igienici, la modifica delle aperture in facciata ed il collegamento, al resto della unità immobiliare, del locale deposito attraverso la formazione di una porta interna .

**Ubicazione:** Comune di Brescia, via Zara 83 - PIANO T

#### Identificativi catastali:

Catasto Terreni  
COMUNE DI BRESCIA

NCT foglio	particella	subalterno	categoria	classe	Consistenza	rendita €
145	142	28	C/1	10	84 mq	3.032,43

Proprietà 1/1 esecutato *omissis*

#### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

La sottoscritta arch. Ornella Fogliata iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. 1466 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

L'attuale configurazione planimetrica dell'immobile è conforme alle schede catastali allegato al presente rapporto di valutazione.



#### 4.4 Verifica della titolarità

Gli immobili oggetto di stima risultano, nel complesso, in proprietà in quota 1/1 dell'esecutato. I beni sono pervenuti al sig. *omissis* come da certificazione notarile in atti.

#### 5. Stato di possesso \_ Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Al momento del sopralluogo l'immobile è occupato dal proprietario che vi svolge la propria attività di produzione e rivendita prodotti da forno.

#### 6. Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Dalla ricerca effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia non sono emerse nuove trascrizioni pregiudizievoli alla data del 3/05/2024 ovvero successivamente al deposito dell'istanza esecutiva da parte del creditore .

Da indagine condotta presso l'amministratore del Condominio sono emersi insoluti pari ad € 3.632,44.

#### 7. Analisi estimativa

La sottoscritta ha determinato il più probabile valore di mercato del bene adottando il metodo del confronto di mercato (MCA – Market Comparison Approach) dopo aver preso in considerazione i dati relativi a proposte di compravendite di beni simili a quello oggetto di valutazione in un intorno geografico e temporale significativo. I dati sotto riportati sono stati desunti dalle banche dati di alcune fonti a livello nazionale (Agenzia delle Entrate) dall'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio di Brescia (Probrixia) e dall'analisi del mercato immobiliare del Comune di Brescia .

L'unità immobiliare come descritta nei paragrafi precedenti si presenta sul mercato con modesti margini di interesse se non per la "storicità " dell'attività attualmente insediata e data l'assenza di parcheggio.

In considerazione di quanto sopra esposto e delle possibilità consentite dallo strumento urbanistico, si è ritenuto di attribuire all'immobile oggetto della presente stima il valore unitario di € 950,00/mq (euro novecentocinquanta /00).



PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMM. COMPLESSIVA, mq	COEFF.	SUP. RAGG.	VAL. UNITARIO	VAL. COMPLESSIVO, €
T	<b>Commerciale - Negozio e retro negozio</b>	30	1	30	950	<b>28.500,00</b>
T	<b>Laboratorio / deposito e servizi</b>	100	0.8	80	950	<b>76.000,00</b>
<b>Valore unità immobiliare</b>						<b>104.500,00</b>

Le spese condominiali arretrate per € 3.632,44 sono da intendersi già ricomprese nel Valore Complessivo , mentre devono essere detratti i costi di sanatoria per ristrutturazione senza cambio di destinazione d'uso ) stimabili in € 1.500,00.

Il valore di mercato della unità immobiliare nel caso di alienazione sarà quindi pari ad € 103.000,00 mentre nell'ipotesi di locazione sarà di € 5.150/annui .

Il presente rapporto di valutazione è altresì finalizzato alla determinazione del" più *probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata*" che secondo quanto espresso dalle Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie rappresenta " *l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo di tempo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.*" .

## 8. Riepilogo dei valori di stima

Il più probabile valore in libero mercato viene quantificato in € 103.000,00 (diconsi Euro centotremila /00).

## 9. Dichiarazione di rispondenza

La sottoscritta arch. Ornella Fogliata esperta incaricata dal Tribunale, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al nr. 1466 ed all'Albo dei CTU del Tribunale di Brescia al n. 528, 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.

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 \_\_\_\_\_

Castel Mella 3/05/2024

#### 10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

In allegato:

1. documentazione catastale
  - visura storica
  - schede catastali del 1940, 2004 e 2012 (attuali).
2. documentazione edilizia – NB l'unità in oggetto viene rappresentata ma dichiarata come “*stralciata*”.
3. documentazione fotografica

