

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

## Fallimento O.S.F Old School Fitness n° 186/2021 del 20/12/2021 del Tribunale di Brescia

### **ANAGRAFICA**

**[REDACTED]** *dichiarato con sentenza n° 186/2021 del 20/12/2021*

Sede: Brescia (BS), Contrada Soncin Rotto n° 1/B  
C.F.: 03636020988

Curatore Fallimentare:

**PROF. AVV. GUIDO DORIA**

Sede: Via IV Novembre n° 1/D, 25122 Brescia (BS)  
Tel: 030 41590 – 030 49394  
Email: [info@doriasta.com](mailto:info@doriasta.com)  
C.F.: DRO GDU 72A30 B157L

Esperto incaricato:

**ARCH. BRUNO GORLANI**

Con studio in Via Benacense, 11 Brescia  
C.F.: GRL BRN 83S15 B157Z  
Tel: +39 030 7776184  
Fax: +39 030 51068653  
Mail: [arch.gorlani@gmail.com](mailto:arch.gorlani@gmail.com)  
Pec: [bruno.gorlani@archiworldpec.it](mailto:bruno.gorlani@archiworldpec.it)  
Iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852

*Timbro e firma*



### **DATE**

Conferimento d'incarico di stima : 12 09 2022  
Data della consegna della : 01 02 2023  
valutazione

## IDENTIFICAZIONE LOTTI

### LOTTO NR. 1 di 1

Descrizione sintetica: Locale Commerciale posto al piano terra

Ubicazione: COMUNE DI MANERBIO

Identificativi catastali: COMUNE DI MANERBIO, CATASTO FABBRICATI,  
Fg.19, Mapp. 483, come segue:  
- Sez. NCT, Sub. 84, cat. C/1, classe 04, cons. 87,00 mq, rendita € 1.361,43.

Quota di proprietà: Proprietà per 1/1

Valore di mercato: € 82.600,00 (ottantaduemilaseicento/00)

Valore di mercato in caso di vendita forzata: € 68.678,45 (sessantottomilaseicentosettantotto/45)

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell’immobile.  
La commerciabilità dell’immobile risente della situazione leggera ripresa nell’ambito del settore immobiliare.

### AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia  Si  No

Conformità catastale  Si  No

Conformità titolarità  Si  No

### FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL’ACQUIRENTE

Immobile occupato  No  Si

Spese condominiali arretrate  No  Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si

## INDICE

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	04
2.	Inquadramento dell'immobile.....	05
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	08
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	10
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	10
4.2	Rispondenza catastale.....	12
4.3	Verifica della titolarità.....	13
4.4	Stato del possesso del bene alla data della valutazione.....	14
5.	Formalità .....	14
5.1	Formalità non opponibili all'acquirente.....	14
5.2	Formalità opponibili all'acquirente.....	14
6.	Formazione dei lotti.....	15
7.	Analisi estimativa.....	15
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	17
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	18
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	19

## 1. FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI.

- In data 12 09 2022 il Prof. Avv. Guido Doria conferiva l'incarico di stima al sottoscritto Arch. Bruno Gorlani;
- In data 13 09 2022 l'Arch. Gorlani effettuava indagini catastali tramite il sito dell'Agenzia delle Entrate;
- In data 15 09 2022 l'Arch. Gorlani contattava il Comune di Manerbio per richiedere l'Accesso agli Atti;
- In data 21 09 2022 l'Arch. Gorlani effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente relazione;
- In data 05 10 2022 l'Arch. Gorlani effettuava l'accesso agli atti presso il Comune di Manerbio;
- In data 05 10 2022 l'Arch. Gorlani contattava l'Agenzia delle Entrate per effettuare ricerche sui contratti di locazione;
- In data 13 10 2022 l'Arch. Gorlani richiedeva, tramite mail, all'Amministratore Condominiale la dichiarazione inerente la situazione debitoria riguardo le spese condominiali;
- In data 21 10 2022 l'Arch. Gorlani riceveva dall'Amministratore Condominiale la dichiarazione precedentemente richiesta;
- In data 08 11 2022 l'Arch. Gorlani riceveva richiesta di integrazione da parte dell'Agenzia delle Entrate;
- In data 10 11 2022 l'Arch. Gorlani provvedeva ad inviare all'Agenzia delle Entrate tutta la documentazione integrativa richiesta;
- In data 15 11 2022 l'Arch. Gorlani riceveva risposta dall'Agenzia delle Entrate in merito ai contratti di locazione;
- In data 17 01 2022 l'Arch. Gorlani richiedeva, tramite posta certificata, all'Archivio di Stato una copia dell'Atto di servitù sottoscritto in data 01/06/1995;
- In data 18 01 2022 l'Arch. Gorlani richiedeva, tramite posta certificata, all'Archivio di Stato una copia dell'Atto di Convenzione urbanistica sottoscritto in data 30/11/1994;
- In data 23 01 2023 l'Arch. Gorlani riceveva, tramite posta certificata, all'Archivio di Stato una copia dell'Atto di servitù sottoscritto in data 01/06/1995;
- In data 23 01 2023 l'Arch. Gorlani riceveva, tramite posta certificata, all'Archivio di Stato una copia dell'Atto di Convenzione urbanistica sottoscritto in data 30/11/1994;
- In data 01 02 2023 l'Arch. Gorlani consegnava, tramite poste elettronica, la presente relazione all'Avv. Prof. Doria, come da incarico ricevuto.

## 2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

- Provincia : Brescia
- Comune : Manerbio
- Via/Piazza : Piazza Italia
- Civico n. : snc

#### Zona

- Urbana
  - Centrale
  - Semicentrale
  - Periferica
- Extra urbana
  - Agricola
  - Industriale
  - Artigianale
  - Residenziale

### Mappa geografica      PIAZZA ITALIA SNC - COMUNE DI MANERBIO



Fonte GoogleMaps

Destinazione urbanistica dell'immobile

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo

Tipologia immobiliare

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo
- ristrutturato
- seminuovo
- usato
- rudere

Indicare se l'immobile è

- indipendente in complesso
- in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico

Tipologia edilizia unità immobiliari

- fabbricato in corte
- 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
- altro: locale commerciale - negozio

<b>Caratteristiche generali dell'immobile</b>	<i>Descrizione sintetica</i>
<input type="checkbox"/> Divisori tra unità	: muratura
<input type="checkbox"/> Infissi esterni	: ferro e vetro
<input type="checkbox"/> Infissi interni	: assenti
<input type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti	: piastrelle ceramica
<input type="checkbox"/> Impianto riscaldamento	: parziale
<input type="checkbox"/> Impianto sanitario	: assente
<input type="checkbox"/> Impianto gas	: parziale
<input type="checkbox"/> Impianto elettrico	: parziale
<input type="checkbox"/> Impianto climatizzazione	: assente
<input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili	: assenti
<input type="checkbox"/> Finiture esterne	: medie
<input type="checkbox"/> <b>Dimensione</b>	<input type="checkbox"/> Piccola <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Grande
<input type="checkbox"/> <b>Caratteri domanda e offerta</b>	<input type="checkbox"/> Lato acquirente <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Privato</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Società</li> <li><input type="checkbox"/> Cooperativa</li> <li><input type="checkbox"/> Ente</li> </ul> <input type="checkbox"/> Lato venditore <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Privato</li> <li><input type="checkbox"/> Società</li> <li><input type="checkbox"/> Cooperativa</li> <li><input type="checkbox"/> Ente</li> </ul>
<input type="checkbox"/> <b>Fase del mercato immobiliare</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Leggero recupero <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Espansione</li> <li><input type="checkbox"/> Contrazione</li> <li><input type="checkbox"/> Recessione</li> </ul>
<input type="checkbox"/> <b>Altro</b>	

### 3. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

#### DESCRIZIONE IMMOBILI

L'immobile oggetto della presente valutazione immobiliare è posizionato nel Comune di Manerbio (BS), Piazza Italia, snc.

L'edificio, meglio identificato come locale a destinazione commerciale, è situato all'interno di una corte chiusa sui quattro lati, in comune con altri locali a destinazione mista, nella quale al piano terra sono presenti diversi immobili a destinazione commerciale, mentre nei piani superiori vi sono immobili per lo più a destinazione residenziale.

Il locale è accessibile sia da un ingresso esterno alla corte, il quale conduce al vano deposito posto nel retro del negozio, che da un ingresso interno alla corte.

La facciata dell'immobile, interna alla corte, presenta vetrate fisse con telaio in ferro e con un'apertura all'interno delle stesse (porta d'ingresso).

L'intero immobile è dotato di impianto antincendio con sensori installati in tutti i vani, la cui funzionalità si ritiene che sia da verificare.

L'immobile, entrando dalla corte comune, è disposto come segue:

- all'ingresso troviamo un locale adibito a sala principale, questo vano è caratterizzato da tre pareti oblique rivestite con una carta da parati, parzialmente rimossa in malo modo, di colore grigio con decori bianchi e con stampe di grandi posate aventi i manici di differenti colori, mentre il pavimento è ricoperto con piastrelle di colore marrone. Inoltre all'interno del suddetto vano è presente un pilastro portante;
- due servizi igienici dotati di anti-bagno, non arredati, parzialmente rivestiti con le stesse piastrelle posate sul pavimento del vano principale, precedentemente descritto, e per le restanti pareti tinteggiati di color bianco;
- un locale con destinazione di cucina (come da planimetria catastale), con doppio accesso e parzialmente rivestito con piastrelle di color bianco;
- un locale adibito a deposito con accesso diretto all'esterno.

In sede di sopralluogo si è potuto constatare che l'immobile si trova ad un basso livello manutentivo e presenta la necessità di essere soggetto ad alcuni interventi di manutenzione straordinaria, tra i quali il rifacimento totale dell'impianto elettrico, quello idraulico e verifica dell'impianto di segnalazione incendi in quanto sono stati entrambi in parte rimossi.

Inoltre l'immobile si presenta privo di serramenti interni perché rimossi.

Pertanto si ritiene che tale immobile sia da considerarsi, tecnicamente, allo stato attuale inagibile e necessiti di un intervento di manutenzione straordinaria importante.

#### Identificazione catastale

Comune Censuario: Manerbio

Tipologia Catasto

Terreni

Fabbricati

Identificativo

(1 negozio)

Foglio: 19

Particella: 483

Subalterno: 84

#### Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Solo interno

Diretto in loco

Collaboratore

**X** Data del sopralluogo: 21/09/2022

**X** Desunto graficamente da: **X** Planimetria catastale  
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)  
 Elaborato grafico (generico)

**Criterio di misurazione** **X** SEL - Superficie Esterna Lorda  
 SIL - Superficie Interna Lorda  
 SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo Superficie Commerciale			
	mq	% di valutazione	mq commerciali
Negozio	112,69	1,00	112,69
TOTALE in mq			112,69

Complessivamente si ravvede una qualità delle finiture interne ad un basso stato manutentivo ed esterne ad un medio stato di manutenzione.

#### Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano negozio al piano terra, con accesso diretto alla corte interna  
 Ascensore

Presente  
**X** Assente  
 Vetustà dell'ascensore (anni)

#### Impianti in dotazione

Riscaldamento **X** Presente: parzialmente

Condizionamento

Presente

**X** Assente

Elettrico

**X** Presente parzialmente Parziale da rivedere in toto

Assente

Idraulico

**X** Presente parzialmente Parziale da rivedere in toto

Assente

Manutenzione fabbricato

Minimo

**X** Medio

Massimo

Manutenzione unità immobiliare

**X** Minimo in stato di assoluto abbandono

Medio

Massimo

Classe energetica

**X** Classe desunta dall'ACE

**X** Certificazione energetica non reperita come da visura allegata presso il CENED

Inquinamento

Atmosferico

**X** Assente

- |   |  |  |
|---|--|--|
|   | <input type="checkbox"/> Acustico  | <input type="checkbox"/> Presente<br><input checked="" type="checkbox"/> Assente |
|   | <input type="checkbox"/> Elettromagnetico  | <input type="checkbox"/> Presente<br><input checked="" type="checkbox"/> Assente |
|   | <input type="checkbox"/> Ambientale  | <input type="checkbox"/> Presente<br><input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo<br><input checked="" type="checkbox"/> Medio<br><input type="checkbox"/> Massimo |  |
| <input type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile             | <input type="checkbox"/> Minimo<br><input checked="" type="checkbox"/> Medio<br><input type="checkbox"/> Massimo |  |
| <input type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile           | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo<br><input type="checkbox"/> Medio<br><input type="checkbox"/> Massimo |  |
| <input type="checkbox"/> Finiture dell'immobile               | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo<br><input type="checkbox"/> Medio<br><input type="checkbox"/> Massimo |  |

## 4. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

### 4.1 LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

#### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato anteriore 01/09/1967 (come si evince dalla provenienza dell'immobile)
- Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967
- Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

#### Titoli autorizzativi esaminati

Durante l'Accesso agli Atti Amministrativi è risultata la presenza di numerose pratiche edilizie, delle quali sono state esaminate le più recenti e qui di seguito vengono riportate quelle relative all'immobile oggetto di esecuzione:

- Concessione edilizia del 08/09/1994 prot. n° 146/94 e successive varianti;
- Variante prot. n° 307/97 del 24/03/1998 alla Concessione edilizia prot. n° 131/97;
- Variante prot. n° 148/98 del 09/07/1998 alla Concessione edilizia prot. n° 307/97;

**X** Variante prot. n° 071/99 del 01/04/1999 alla Concessione edilizia prot. n° 148/98;

**X** Comunicazione di Rilascio dell'agibilità/abitabilità in data 30/11/2001 prot. 16699.

L'ufficio tecnico non ha fornito pratiche successive alla richiesta di agibilità.

Indicare la documentazione visionata: Concessione edilizia e successive varianti, richiesta di agibilità.  
Va evidenziato che presso l'ufficio del territorio vi è una scheda catastale riportante la distribuzione interna differente depositata in data 16/02/2016 ma l'ufficio tecnico non ha fornito alcuna pratica relativa a quelle varianti.

Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico Comune di Manerbio.

Data verifica urbanistica 05/10/2022

### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto *Arch. Bruno Gorlani*, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, in qualità di esperto valutatore incaricato, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Manerbio ed in base a quanto rilevato in loco con la presente

#### DICHIARA

Si fa presente che per tale verifica sono stati presi in considerazione gli elaborati grafici allegati all'ultima Variante prot. n° 071/99 del 01/04/1999.

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

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

- Il Layout interno autorizzato è differente dallo stato di fatto, qui di seguito si riportano le difformità più rilevanti:
  - o In corrispondenza della muratura perimetrale del vano scala in comune è dichiarata una parete divisoria, questa nello stato di fatto non è presente;
  - o Il vano destinato ad essere utilizzato come blocco servizi igienici è, nello stato di fatto adibito a deposito. Questo risulta avere una profondità differente rispetto quanto indicato in pratica edilizia;
  - o I servi igienici sono invece stati realizzati nella porzione di immobile confinante con il vano scale comune;
  - o Il vano cucina possiede delle dimensioni e forme differenti rispetto a quanto dichiarato; al vano in oggetto si può accedere da due differenti varchi;

- Le aperture presenti nel deposito possiedono dimensioni differenti;
- L'apertura in cucina possiede dimensioni differenti;
- L'altezza interna misurata è pari a  $H = 2.97m$  mentre l'altezza interna dichiarata è  $H = 3.00m$ .

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

No, perché

Si presuppone che gli abusi sopra citati, possano essere considerati sanabili, per averne la certezza però risulta necessario presentare una apposita pratica in sanatoria presso la P.A.; i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono stimati in: circa € 3.000,00

## 4.2 RISPONDEZZA CATASTALE

Immobile identificato in mappa al Foglio 19 Particella 483 Subalterno 84

Categoria C/1, Classe 04, Consistenza 87,00 mq, Rendita € 1.361,43  
Piazza Italia, snc;

Documentazione visionata

Direttamente presso

Da siti web: Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia

Elenco documentazione visionata

Visura storica Catasto Terreni

Visura storica Catasto Fabbricati

Scheda catastale

Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili

Estratto mappa

Tipo Mappale

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

09/09/2022 - 13/09/2022 - 16/09/2022

### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto *Arch. Bruno Gorlani*, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, in qualità di esperto valutatore incaricato, 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 dell'immobile

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

- L'altezza interna misurata è pari a  $H = 2.97m$  mentre l'altezza interna dichiarata  $H = 3.00m$ ;
- In planimetria, vicino al pilastro, è indicato un secondo blocco che nello stato di fatto non esiste;
- Il blocco servizi verso il vano scala comune risulta avere un differente disegno nella parete che

divide l'antibagno dalla sala;

- La tramezza che divide la cucina dal deposito è in posizione differente.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la loro sistemazione

No, perché

Sì, i costi per la presentazione di nuova scheda catastale è quantificabile in circa: € 400,00

### 4.3 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

Come si evince dall'atto di compravendita del Notaio Dott. Francesco Lesandrelli in Brescia, stipulato in data 10/02/2016 rep. N° 108.721 racc. n° 38.181, registrato presso l'Uff. Brescia 2 in data 18/02/2016 n. 6200 serie 1T trascritto a Brescia in data 18/02/2016 ai n.ri 5.970/3.691, la società [REDACTED] comprava la piena proprietà dell'immobile oggetto di relazione dalla società [REDACTED]

Dal suddetto atto si evince anche che, quanto oggetto di relazione è pervenuto alla parte venditrice in forza dell'atto di compravendita del 08/02/2010 rep. n° 93.693/33.325 Notaio Dott. Mario Mistretta in Brescia, registrato alla Agenzia delle Entrate di Brescia 2° Ufficio in data 02/03/2010 al n° 3.401 Serie 1T e trascritto a Brescia in data 05/03/2010 ai n.ri 9.110/5.062.

#### Condizioni limitanti

Servitù

Non sono presenti servitù

Sono presenti servitù

da titolo: come da atto di compravendita in data 10/02/2016 rep. 108.721 racc. 38.181 del Dott. Francesco Lesandrelli Notaio in Brescia: "esiste servitù di passaggio pedonale e carraio gravante l'androne di accesso da Piazza Italia e sul cortile comune a piano terra a favore della confinante proprietà [REDACTED] (o loro aventi causa) come meglio specificato nell'atto in data 01/06/1995 rep. n° 81.203/15.084 Notaio Arici registrato a Verolanuova (BS) in data 14/06/1995 al n° 1.451 e trascritto a Brescia in data 16/06/1995 ai n° 16.281/11.522."

Vincoli

Per completezza va inoltre specificato che negli atti di compravendita e nelle ispezioni ipotecarie è emersa anche la seguente formalità:

- CONVENZIONE URBANISTICA:

come da atto di compravendita in data 10/02/2016 rep. 108.721 racc. 38.181 del Dott. Francesco Lesandrelli Notaio in Brescia: "quanto in oggetto è interessato da convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Manerbio (BS) in data 30/11/1994 rep. n° 26.121/12.270 Notaio Dott. Ruggeri Pozzati registrato in Brescia in data 14/12/1994 al n° 8.038 e trascritto a Brescia in data 15/12/1994 ai n° 32.966/22.534."

Come da comunicazione del Comune di Manerbio ricevuta in data 26/01/2023 a firma del Responsabile dell'Area Tecnica [REDACTED] (allegata alla presente), la suddetta convenzione stipulata con il Comune stesso è ad oggi scaduta.

#### 4.4 STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE

Libero

Occupato Da:

Data verifica presso Agenzia Entrate (gg/mm/aa): richiesta avvenuta in data 05/10/2022  
risposta ricevuta in data 15/11/2022

In data 05/10/2022 il sottoscritto inviò all'Agenzia delle Entrate una richiesta di informazioni relativamente alla presenza di eventuali contratti di locazione gravanti sull'immobile oggetto di relazione.

In data 15/11/2022 pervenne al sottoscritto, tramite posta certificata, la comunicazione in risposta alla richiesta precedentemente inviata all'Agenzia delle Entrate, a firma del "Capo Team 2 Ut Brescia" nella quale venne dichiarato che a nome della società non risultavano, al momento di dichiarazione, contratti di locazione o comodato in essere relativi all'immobile oggetto di relazione.

Ad integrazione di quanto sopra, in data 11/10/2022, la Curatela inviò al sottoscritto copia di un Contratto di locazione tra ed stipulato in data 01/09/2017 con canone annuo pari a € 7.200,00, registrazione assente.

Stante l'inesistenza di contratti in essere al momento di redazione della presente, come dichiarato dall'Agenzia delle Entrate, la Curatela informò il sottoscritto dell'esistenza di un'intimazione di sfratto per morosità relativa all'immobile oggetto di relazione, nella quale assisteva la parte locatrice. Lo stesso, però, ad oggi non ha copia dell'atto di sfratto precedentemente citato, come dichiara nelle comunicazioni con la Curatela.

#### 5. FORMALITA'

##### 5.1 FORMALITA' NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Come da Ispezioni ipotecarie eseguite in data 17/01/2023, si evince che il fabbricato oggetto di relazione è gravato dalle seguenti formalità (di seguito allegate):

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del Notaio NOTAIO VALOTTI LAURA Rep. 11.624 Racc. 7.051 del 27/07/2016  
Capitale € 90.000,00 Interessi € 45.000,00 Spese € 18.000,00 Totale € 153.000,00  
Nei confronti della Soc. debitrice. Come meglio descritto nell'ispezione allegata.
- Atto giudiziario. Sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Brescia rep. 186/2021 del 16/12/2021 con nota di trascrizione reg. 2.353 e reg. part. 1.509 del 24/01/2022 nei confronti della Soc. debitrice. Come meglio descritto nell'ispezione allegata.

##### 5.2 FORMALITA' OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

- REGIME CONDOMINIALE:

In data 13/10/2022 il sottoscritto richiese, tramite posta elettronica, all'Amministratore Condominiale del complesso in cui è sito l'immobile oggetto di relazione, di poter ricevere un resoconto della situazione debitoria della proprietà alla data della redazione della presente relazione.

In data 21/10/2022 inviò al sottoscritto una dichiarazione nella quale indicava la situazione debitoria della proprietà nei confronti del Condominio, ovvero un debito pari a € 8.415,99 per un totale di n° 8 rate arretrate a tale data, come meglio descritte nello schema riassuntivo ricevuto.

- SERVITU':



come da atto di compravendita in data 10/02/2016 rep. 108.721 racc. 38.181 del Dott. Francesco Lesandrelli Notaio in Brescia: “esiste servitù di passaggio pedonale e carraio gravante l’androne di accesso da Piazza Italia e sul cortile comune a piano terra a favore della confinante proprietà dei [redacted] (o loro aventi causa) come meglio specificato nell’atto in data 01/06/1995 rep. n° 81.203/15.084 Notaio Arici registrato a Verolanuova (BS) in data 14/06/1995 al n° 1.451 e trascritto a Brescia in data 16/06/1995 ai n° 16.281/11.522.”

Tale servitù grava sugli originari mappali 1266/1, 1266/2 e 1266/3 del foglio 41 del n.c.e.u. del comune di Manerbio ed è a favore dell'originario mappale 1265 del foglio 42 del n.c.e.u. di detto comune.

Per completezza va inoltre specificato che negli atti di compravendita e nelle ispezioni ipotecarie è emersa anche la seguente formalità:

- CONVENZIONE URBANISTICA:

come da atto di compravendita in data 10/02/2016 rep. 108.721 racc. 38.181 del Dott. Francesco Lesandrelli Notaio in Brescia: “quanto in oggetto è interessato da convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Manerbio (BS) in data 30/11/1994 rep. n° 26.121/12.270 Notaio Dott. Ruggeri Pozzati registrato in Brescia in data 14/12/1994 al n° 8.038 e trascritto a Brescia in data 15/12/1994 ai n° 32.966/22.534.”

Come da comunicazione del Comune di Manerbio ricevuta in data 26/01/2023 a firma del Responsabile dell’Area Tecnica [redacted] (allegata alla presente), la suddetta convenzione stipulata con il Comune stesso è ad oggi scaduta.

## 6. FORMAZIONE LOTTI

Identificazione dei Lotti: CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MANERBIO

Lotto N°1

Foglio: 19

Particella: 483

Subalterno: 84

## 7. ANALISI ESTIMATIVA

### Utilizzo della valutazione

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

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

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

### Basi del valore

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

“Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere

*compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

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

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

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

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

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

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

#### **Verifica del migliore e più conveniente uso**<sup>79</sup> (HBU\_ Highest and Best Use )

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

**X** Si

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

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

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

Metodo del confronto

MCA con nr. \_\_\_\_\_ comparabili

**X** Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili

Sistema di ripartizione

Altro \_\_\_\_\_

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

## 8. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

LOTTO \_\_\_ 1/1 \_\_\_

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 19 Mappale 483 Subalterno 84 del Catasto Fabbricati del Comune di Manerbio

Categoria C/1, Classe 04, Consistenza 87,00 mq, Rendita € 1.361,43

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali parti comuni.

- Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 82.600 diconsì Euro ottantaduemilaseicento/00 (vedasi analisi estimativa allegato 1)
- Il più probabile valore in vendita forzata viene di fatto quantificato in € 68.678,45 diconsì Euro sessantottomilaseicentosettantotto/45 (vedasi analisi estimativa allegato 1)

## 9. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale *Arch. Bruno Gorlani*, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2852 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 nè 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.
- È 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: 01 02 2023



## **10. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato e in condizioni di vendita forzata;
2. Elaborato fotografico;
3. Atto di provenienza;
4. Atto di servitù;
5. Atto di Convenzione con il Tribunale;
6. Comunicazione ricevuta dal Comune in data 26/01/2023;
7. Visura storica per immobile;
8. Estratto mappa;
9. Planimetria catastale;
10. Attestato di prestazione energetica;
11. Comunicazioni con l'Agenzia delle Entrate;
12. Contratto di locazione del 01/09/2017;
13. Copia titoli autorizzativi:
  - 13.a Concessione edilizia prot. n° 146/94;
  - 13.b Pratica edilizia prot. n° 041/95;
  - 13.c Pratica edilizia prot. n° 307/97;
  - 13.d Pratica edilizia prot. n° 148/98;
  - 13.e Pratica edilizia prot. n° 071/99;
  - 13.f Richiesta di agibilità prot. n° 16699.
14. Sollecito del pagamento delle spese condominiali ricevuto dall'Amministrazione Condominiale;
15. Ispezioni Ipotecarie.

# LOTTO 1

Nel caso in esame si ritiene opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto che è attualmente il processo estimativo di tipo sintetico di ampia applicazione. Si basa sul metodo della comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso è la superficie. Si procede, pertanto, alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto col metodo comparativo per mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie. Le indagini sono condotte attraverso la consultazione di pubblicazioni editoriali locali specializzate e di brochure pubblicitarie edite dalle agenzie immobiliari, con raffronto a beni simili per categoria catastale (edilizia residenziale) siti nelle zone limitrofe ed interne ai Comuni di appartenenza.

La indagine di mercato effettuata, mette a disposizione i seguenti riferimenti:

<i>Manerbio - Piazza Italia, snc</i>						
<b>NEGOZIO</b>						
Tabella calcolo medie						
	<i>Comune</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Stato di manutenzione</i>	<i>Prezzo minimo €/mq</i>	<i>Prezzo massimo €/mq</i>	<i>Prezzo medio €/mq</i>
Borsino Immobiliare	Manerbio	COMMERCIALE	Recente	1 201,00	1 655,00	1 428,00
OMI	Manerbio	COMMERCIALE	Recente	1 300,00	1 700,00	1 500,00
Sondaggio presso le agenzie immobiliari	Manerbio	COMMERCIALE	Normale	1 231,68	1 231,68	1 231,68
					<b>Media €/mq</b>	<b>1 386,56</b>

La stima comparativa deve partire dai valori ricavati dai bollettini, opportunamente adattati al bene che si intende stimare, ed il risultato confrontato con le offerte riscontrate per la zona e la tipologia, così da verificare la bontà della valutazione. Non eseguire quest'ultima operazione potrebbe ridurre la stima ad un mero calcolo matematico privo di qualsiasi riscontro con la realtà. I dati riportati dai bollettini, essendo valori mediati, vanno necessariamente adattati al bene che si intende stimare.

Secondo l'indagine condotta, risulta opportuno, coerentemente con le caratteristiche di specificità dell'immobile oggetto di stima, applicare degli indici correttivi che portino ad una migliore identificazione economica del bene.

Tabella e calcolo dei punti di merito			
	<i>Coefficienti di appartamento</i>	<i>Coefficienti di riferimento</i>	<i>Coefficiente di riferimento</i>
<i>Ubicazione</i>			
Centrale	1,00	1,00	1,00
<i>Tipologia circostante</i>			
Commerciale	1,00	1,00	1,00
<i>Presenza di</i>			
Fabbricato svincolato sui lati	1,00	1,00	1,00
Esposizione al sole	0,95	1,00	0,95
Presenza di aria condizionata	0,90	1,00	0,90
Stato del pavimento	1,00	1,00	1,00
Stato dei serramenti	0,90	1,00	0,90
Stato dell'impianto elettrico	0,85	1,00	0,85
Stato dell'impianto idraulico	0,80	1,00	0,80
Presenza di posto auto nel circondario	1,05	1,00	1,05
Piano di appartenenza	1,00	1,00	1,00
<i>Destinazione d'uso unità</i>			

Commerciale	1,00	1,00	1,00
		Coefficiente	0,55

Calcolo Superficie Commerciale			
	mq	% di valutazione	mq commerciali
Negozi	112,69	1,00	112,69
TOTALE in mq			112,69

Tabella calcolo valore immobile					
	Superficie commerciale in MQ	Prezzo medio €/mq	Coefficiente	Probabile valore sul mercato	Valore in vendita forzata
Immobile valutato	112,69	1.386,56	0,55	€ 85.848,07	€ 68.678,45

## CONCLUSIONI

Sono state compiute le necessarie indagini per la individuazione delle caratteristiche abitative, costruttive e di inquadramento urbanistico per l'immobile in esame, redigendone relazione e fascicolo documentativi. Sulla base delle caratteristiche e peculiarità di ubicazione si è quindi condotta un'indagine volta alla individuazione del valore di mercato attribuibile agli immobili esaminati, che viene dettagliata, unitamente ai criteri impiegati, nello specifico paragrafo.

mapp. 483 sub. 84:

Valore immobile in MANERBIO pari a circa **€ 85.848,07 che ARROTONDATO PER ECCESSO DIVENTA € 86.000,00 a tale importo vanno detratti € 3.400,00 per la sistemazione delle difformità catastali ed urbanistiche; pertanto il valore del bene è pari a 82.600,00 (ottantaduemilaseicento,00)**

Valore immobile in MANERBIO in caso di vendita forzata circa **€ 68.678,45 (sessantottomilaseicentotototto/45)**