

**RAPPORTO di VALUTAZIONE**

**Esecuzione Immobiliare n. 134/2024**

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

Giudice Presidente : Ill.mo Dr. **DAVIDE FOPPA VICENTINI**

Giudice delegato alla vendita G.O.T. : **Ill.ma Dr.ssa Liana Zaccarà**

**Anagrafica**

Creditori procedenti:

**BANCA DEL TERRITORIO  
LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO Soc. Coop, B.T.L.**  
- Via Sostegno, 58 - 25122 Brescia

Rappresentati dall'Avvocato

Avv. **MASSIMO IOLITA** Torre Kennedy - Brescia  
C.so Palestro, 26 Rovato  
[massimo.iolita@brescia.pecavvocati.it](mailto:massimo.iolita@brescia.pecavvocati.it)

**OMISSIS**

Esecutato:

Custode nominato

Dott. **ALESSIO MINELLI**  
Villa Carcina (BS), Via De Gasperi, 1  
[alessio.minelli@odcecbrescia.it](mailto:alessio.minelli@odcecbrescia.it)

Esperto incaricato

**Dr. Federico** architetto Canessa  
studio - Via Privata De Vitalis, 28 - 25125 BRESCIA  
Albo Nazionale Architetti n° 2640  
TRIBUNALE di BRESCIA - C.T.U. n° 576  
Tel.030.2420156 - CNSFRC60A14L499R Partita Iva 01099650192 -  
cell.3475221266  
[federicoarchitettocanessa@pec.it](mailto:federicoarchitettocanessa@pec.it)

**Date**

- Nomina dell'esperto 08.05.2024
- Conferimento Incarico Telematico di stima con giuramento 15.05.2024
- Verifica documentazione Catastale 29.05.2024
- Sopralluogo con Custode 31.05.2024
- Verifica documentazione Amministrativa 28.06.2024
- Nuova verifica documentazione Amministrativa e Catastale dal 29.06.2024-> al 06.07.2024

Termine consegna del rapporto di valutazione **23 settembre 2024** su dispositivo d'incarico



Il CTU ha verificato la completezza dei documenti di cui alla lettera A) di cui all' art. 567 c.p.c. ed ha ricevuto NOTIFICA da parte del CUSTODE NOMINATO della apposita relazione allegata agli atti.

**Identificazione del lotto**

**LOTTO UNICO**

Descrizione sintetica : **Fabbricato Industriale** realizzato per la produzione della pasta ripiena e non, con macchinari ed impianti specifici ( non in oggetto alla presente ). Tipologia costruttiva edilizia **semi-prefabbricato** multiplo, con un piano superiore adibito ad uffici, nel comune di Gottolengo , Via Brescia civ. 50

IDENTIFICAZIONE CATASTALE :  
COMUNE DI CARPENEDOLO

**Dati identificativi:** Comune di **GOTTOLENGO (E116) (BS)**

Sez. Urb. **NCT** Foglio **12** Particella **141** Subalterno **24**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 7.580,00**

Categoria **D/7<sub>a</sub>**)

**Indirizzo:** VIA BRESCIA n. 50 Piano T-1

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/12/2016 Pratica n. BS0278687 in atti dal 14/12/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 103815.1/2016)

**Annotazioni:** Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)

**Dati identificativi**

Comune di **GOTTOLENGO (E116) (BS)**

Sez. Urb. **NCT** Foglio **12** Particella **141** Subalterno

**24**

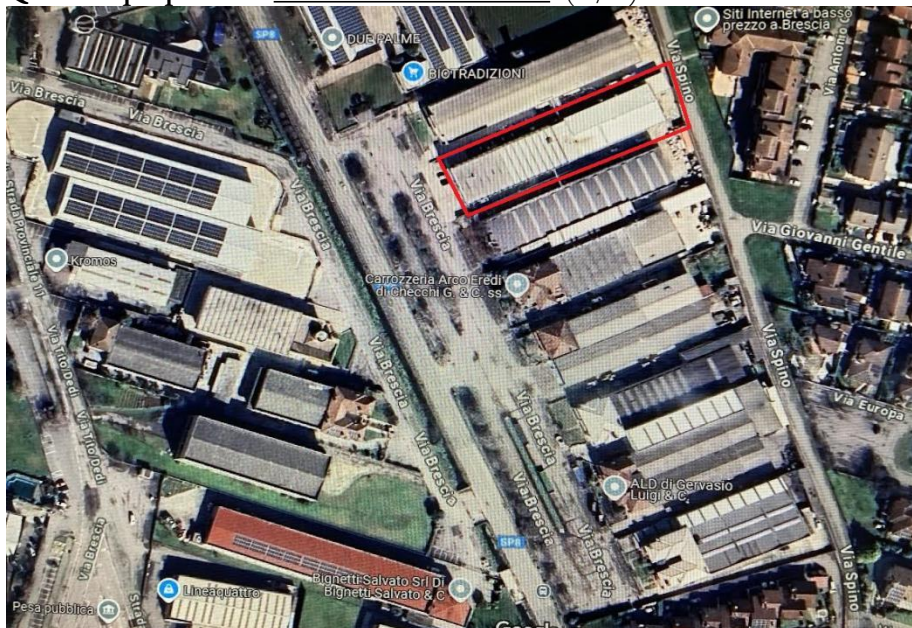
**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **GOTTOLENGO (E116) (BS)**

Foglio **12** Particella **141**

a) D/7: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attivita` industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

**Quota di proprietà . PIENA PROPRIETA' ( 1/1 )**



Diritto di possesso : **NON** occupato

(ossia **libero** dai 30gg. succ. la data del Decreto di Trasferimento)



Divisibilità dell'immobile : non divisibile ( il tecnico incaricato ritiene che l'alienazione separata dei beni potrebbe sminuirne il valore reale, essendo l'insieme degli immobili, interni ad un'area recintata con accessi necessari alle attività della lavorazione.

Più probabile valore in libero mercato : €uro 210.257,00 ( duecentodiecimiladuecentocinquantasetteeuro )

Più probabile valore di mercato **in condizioni di vendita forzata** (valore base d'asta in relazione agli ultimi indici del mercato immobiliare ( tendenza dal 2023>2025 rialzo +6,5% nel capoluogo di provincia -5,1% comuni limitrofi al Capoluogo-Comuni sparsi Lombardi)- ulteriori incombenze per la sanatoria edilizia porta ad un valore di base d'asta = **€uro 194.800,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile : **medio-bassa**

**Audit documentale e Due Diligence**

- Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina \_07\_
- Conformità catastale  Si  No se No vedi pagina \_\_09\_\_
- Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

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

- Immobile occupato  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_
- Spese condominiali arretrate  No  Si se Si vedi pagina -----
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si se Si vedi pagina \_\_07>09\_\_
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

**Limitazioni**

- Assunzioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_
- Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_07>09\_\_

INDICE

- 1. Fasi - accertamenti e date delle indagini..... 1
- 2. Inquadramento dell'immobile..... 2
- 3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione ..... 2-3
- 4. Audit documentale e Due Diligence ..... 3
- 4.2 Rispondenza catastale ..... 7
- 4.3 Verifica amministrativa ..... 09
- 5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente ..... 13
- 6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente..... 11
- 7. Analisi estimativa ..... 13
- 8. Riepilogo dei valori di stima ..... 15
- 9. Dichiarazione di rispondenza ..... 16



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

VERIFICA VISURA CATASTALE del 17 e 29 /05/2024 - mappa terreni e visura catastale aggiornata 17/07/2024

VERIFICA PLANIMETRIE del 29/05 /2024.

ACCERTAMENTO IMMOBILE - sopralluogo interno-esterno con misurazioni e fotografie del 31/05/ 2024.

SECONDO SOPRALLUOGO C.O. Ufficio tecnico del Comune previo Accesso Atti 27/07/2024 .

INDAGINI SUI VALORI DI MERCATO 19/08 / 2024

STESURA PERITALE DAL - 19/08 /2024 al 09/09/ 2024

## 2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

- Provincia di BRESCIA
- Comune di GOTTOLENGO
- Frazione sulla strada Provinciale per LENO/Brescia
  
- Località Area Industriale-artigianale
- Via Brescia
- Civico n.50

#### Identificativa fotografica



Destinazione urbanistica dell'immobile	Industriale + corte semiperimetro + uffici P0+P1.
<input checked="" type="checkbox"/> Tipologia immobiliare e fabbricato che non fanno parte del immobile staggito ma la cui esistenza penalizza una determinata tipologia di lavorazioni ( continuative o notturne ) .	Industriale -Artigianale ( con abitazioni al piano primo
<input checked="" type="checkbox"/> Caratteristiche generali dell'immobile	COSTRUZIONE AGIBILE tipo 1/2 ( edificata nel 1987 Concessione Edilizia Artigianale per Deposito Materiali Edili del 29 settembre 1987 ) . Concessione Edilizia n. 914 del 24 febbraio 1995 Modificata con Concessione Edilizia in Sanatoria con protocollo n°10/95 del 01/02/1996. AGIBILITA' depositata il 26 maggio 1998.

N. P.) = 1987 > 2024 = anni 37 VETUSTA' statica

- Dimensioni Commerciali = 1773 metriquadrati
- Filtering Segmento ad immagine - quartieri industriali anni 90.
- Fase del mercato immobiliare ( non locale ) NON dinamico.
- Altro : anomalie planimetriche .

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

- Oggetto IMMOBILIARE

Descrizione dell'immobile staggito

L'Immobile si presenta a Capannone di tipologia costruttiva multipla e diversificata, la prima parte verso ovest dal piazzale antistante la via Brescia è modulare prefabbricata, con travi rovesce in copertura. Lateralmente di colore giallo, con fronte grigio. La seconda parte, più stretta e lunga con pilastri prefabbricati e mensole di appoggio alle capriate anch'esse di tipo prefabbricato in uso negli anni 90. Quest'ultima è in aggetto con portico ( tettoia ) a filo della precedente. Non ultimo, aggiunto di recente ( D.I.A. n.1467 / marzo 2011 ) a lato est , una cella frigorifera anch'essa in prefabbricato ma coibentato con tettoia in aggetto.

Lo stato attuale si presenta non curato dal punto di vista edilizio. Anche i tamponamenti successivi risultano posticci e non finiti ( vedi fronte).

L'involucro edilizio contiene una attività industriale di alimenti ( pasta lievitata e ripieni ). Come indicato dalla categoria Catastale D7<sup>1</sup> il suo riutilizzo, differente a quello attuale è subordinato ad una bonifica e variazione catastale . Sono presenti altresì moltissimi macchinari industriali di tipologia differente , che non fanno parte di codesta valutazione ma che possono o meno inficiare anche pesantemente sul valore proprio del immobile costruito<sup>2</sup>. Questo nella misura in cui l'immobile in categoria D7 venisse alienato ed assegnato per altra attività industriale o artigianale .

Gli impianti tecnologici esistenti sono commisurati ai macchinari ed alle lavorazioni specifiche presenti. I pavimenti i rivestimenti , il numero dei locali per il personale, i bagni ed i passaggi obbligati, sono dettati da norme SUAP vincolanti e dipendenti dal ATS ( ex ASL che ne ha rilasciato la licenza per le lavorazioni ) .

Restano viceversa identificabili come tali ( per assetto tipologico edilizio ) tutti gli uffici al piano primo.

Il corpo di fabbrica si sviluppa con il fronte corto sulla via Brescia. Nel frontespizio , un ampio e comodo parcheggio che si sviluppa lungo la via Provinciale per Brescia. L'accesso carraio più importante ( benchè presente anche sulla via Brescia) è locato sulla via Spino a lato opposto, ove la cancellata si presenta a scorrimento e + ampia. Tutta la superficie del lotto non permette di fatto di

<sup>1</sup> Definizione CATASTALE : *Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.*

<sup>2</sup> La demolizione ed asporto di macchinari per la lavorazione dei prodotti, può comportare costi aggiuntivi notevoli





girare intorno al capannone. La parete a Nord è infatti posta a confine del fabbricato stesso ( vedi indentificazione in mappa ). Insiste però un manufatto abusivo catastalmente, costruito in aderenza al confinante ( al lotto) e corpo di fabbrica posto a nord ( altra unità immobiliare). Una sorta di passaggio coperto che è presente a circa metà del fabbricato ( lato **NORD**). Ciò risulta presente nella pratica edilizia amministrativa presentata a nome della società che gestisce l'attività, ma non nella documentazione catastale, quindi propria al unità immobiliare in esame.

Come di seguito indicato l'immobile non è conforme agli strumenti urbanistici presentati così come non è conforme alle planimetrie Catastali depositate ( vedi capitoli appositi di seguito ).

Occorre chiarire che lungo il perimetro esterno a sud ed est , sono depositati materiali di genere vario , da bancali / attrezzature , bombole , macchinari e varie casse o imballi. A lato est insiste una cella tipo container autonoma ( staticamente ) addossata al fabbricato.

Si accede al piano superiore che contiene gli uffici, che sono sviluppati in tre grandi locali , tramite una scala ad L posta in mezzeria del lato a sud del fabbricato.

La struttura del solaio, il tamponamento murario perimetrale e la statica generale del fabbricato risulta in condizioni mediocri . I serramenti anch'essi mediocri sono in alluminio nel area uffici , sono in ferro a mezza altezza nel capannone verso est e sono datati alle epoche della costruzione. Serramenti nuovi sulla porzione modificata in facciata ( Sud-ovest ) di via Brescia e grandi specchiature a vetrina di epoca non recente sempre sulla facciata del piazzale antistante il parcheggio.

**Confini del complesso degli immobili :** Indicare i confini catastali

A Nord il Mappale 213 del Fg.12 .

ASud il Mappale 142 del Fg. 12

Ad Ovest il parcheggio di via Brescia

Ad Est la via comunale Spino .

### Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Diretto in loco

Data del sopralluogo (il primo unitamente al Custode 28/06/2024 )+ verifiche di superfici 26/11/.2023+ 01/12/.2023

Raffronto grafico da:

Mappa + Planimetrie catastali

Elaborati grafici contenuti negli atti del Comune di Gottolengo dal 1987 - Concessione Edilizia Artigianale per Deposito Materiali Edili del 29 settembre 1987 + Concessione Edilizia n. 914 del 24 febbraio 1995 + Modificata con Concessione Edilizia in Sanatoria con protocollo n°10/95 del 01/02/1996.

AGIBILITÀ depositata il 26 maggio 1998 + DIA ( denuncia inizio attività ) Protocollo 1467 del marzo 2011 + CILA ( comunicazione inizio attività ) n. 1512 depositata il 11 febbraio 2022 .

Il CTU ha dovuto redigere alcuni Elaborati grafici ( per chiarire le differenze tra lo stato rilevato , lo stato grafico risultante dagli elaborati presentati in comune e le planimetrie catastali )

### Criterio di misurazione

SEL- Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda



S.C. - Superficie commerciale

Calcolo superfici di proprietà

<u>Superficie principale del lotto</u>	<u>m<sup>2</sup> 2.940</u>
<u>Superficie primaria edificata</u>	<u>m<sup>2</sup> 1.494</u>
<u>Superficie uffici piano superiore</u>	<u>m<sup>2</sup> 195,53</u>
<u>Superficie locale impianti piano superiore</u>	<u>m<sup>2</sup> 181,00</u>
<u>Superficie coperta tettoie o portici</u>	<u>m<sup>2</sup> 197,36</u>

L'area della corte a sud viene indicizzata al 10% della SLP e sommata alla differenza del 5% dell' area commerciale. L'indice Probrixia Provincia di Brescia Comune di Gottolengo riporta > 35 anni AGIBILE 2 minimo - 175 (-+15%)S/c.= 1.494+195,53+30% 181+15% 197,36 = 1689+54,3+29,6= mq.

Destinazione	INDUSTRIALE - -
Superficie	Indice di ragguglio Commerciale/ Industriale
Superficie perimetrale scoperta	SI
Posteggi multipli ESTERNI	SI
Posteggi AUTORIMESSE INTERNE	NO
ACCESSI CARRABILI	SI - 2

Superficie commerciale immobili staggiti

m<sup>2</sup> 1773



**Caratteristica costruttiva qualitativa : medio bassa - contro pilastri - capriate e/o ponti campate.<sup>3</sup>**

**IMPIANTI** : tutti gli impianti esistenti sono apparentemente a norma( come da relazione fotografica) ma costituiscono per il 90% tipologie specifiche per i macchinari che vengono utilizzati nel attività.

**FINITURE** : serramenti di diverse tipologie come indicato nelle descrizioni sopra riportate . Pavimenti in battuto di cemento , in ceramica -30x30 e 20x30 e 20x20 ( cm.) e in linoleum trattato e teso, con raccolte di coli di smaltimento della lavorazione a seconda dei locali e del loro utilizzo , Bagni piastrellati a quota >2 mt. E oltre, scale in C.A. con pedata edalzata e con fuga a seguire. Porte in alluminio porte vetrate, porte di fuga antipanico e portote antincendio e portoni scorrevoli o battente o scorrevoli . I. MATERIALI COSTRUTTIVI in genere risultano di poco pregio. Buona parte dei locali hanno subito nel tempo delle trasformazioni in funzione delle lavorazione e parti di queste pre-esistenze sono visibili . L'immobile costruttivamente andrebbe ripulito da ogni precedente infettazione al corpo edilizio.

**4. Audit documentale e Due Diligence - difformità grafiche - difformità catastali - difformità amministrative**

**4.1 LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA**

**AUDIT documentale - completa -** indicata a pagina 6.

<sup>3</sup> La verifica strutturale deve essere eseguita prima della vendita a garanzia per la stabilità del edificio e per l'eventuale diverso uso del corpo di fabbrica-capannone Industriale. Tale verifica comporta il NOLO di un mezzo munito di cestello a GRU con braccio fino a 9 metri.



DUE DILIGENCE - Gli abusi amministrativi sono diversi sia per tipologia che per grafica. Nonostante che il progettista e direttore lavori sia il medesimo geometra , nello stato di fatto , nella sovrapposizione e nelle tavole di progetto, vengono riportati errori grafici di dimensionamento sia nelle planimetrie del 1997 - 1998 - 2011 e 2022 ( in particolare Elaborati grafici contenuti negli atti del 1987 - Concessione Edilizia Artigianale per Deposito Materiali Edili del 29 settembre 1987 ) + Concessione Edilizia n. 914 del 24 febbraio 1995 + Modificata con Concessione Edilizia in Sanatoria con protocollo n°10/95 del 01/02/1996.

AGIBILITÀ depositata il 26 maggio 1998 + DIA ( denuncia inizio attività ) Protocollo 1467 del marzo 2011 + CILA ( comunicazione inizio attività ) n. 1512 depositata il 11 febbraio 2022 . **Il raffronto con la realtà, riporta errori grafici nelle finestrate , riporta mancate tramezze esistenti e non autorizzate , nuovi bagni autorizzati e non realizzati, presenze di porte ed aperture tra unità immobiliari differenti. In questo momento infatti è possibile dal interno della proprietà pignorata, raggiungere ed essere raggiunti da altre unità immobiliari e quindi altre proprietà limitrofe.**

Fabbricato esistente .

Non conforme al Fabbricato attuale

**Titoli autorizzativi analizzati : tutti quelli presenti a pag. 6 / 7 / 8 ( la presente )**

Elenco : ACCESSO ATTI telematico Protocollo Arch. CANESSA P.E.n. Il giorno 10 giugno 2024 alle ore 18:09:27 (+0100) il messaggio "CONFERMA AVVENUTA PROTOCOLLAZIONE" è stato inviato da "[protocollo@pec.comune.gottolengo.bs.it](mailto:protocollo@pec.comune.gottolengo.bs.it)" indirizzato a: Sig. **OMISSIS**

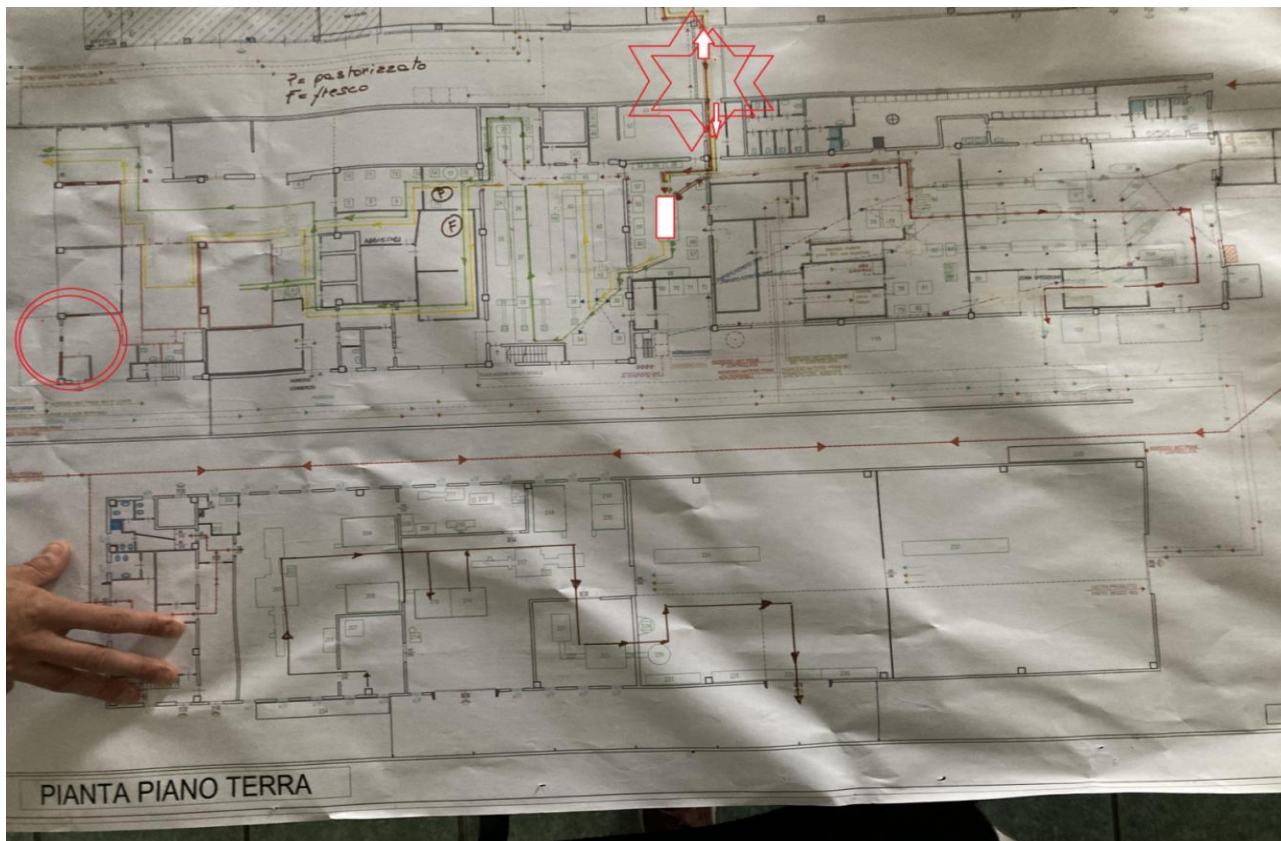
Archivista - ALLEGATO

[federicoarchitettocanessa@pec.it](mailto:federicoarchitettocanessa@pec.it)

Il messaggio originale è incluso in allegato.

**Identificativo messaggio:** [62A26277.018E7FCF.8834224C.A141144F.posta-certificata@legalmail.it](mailto:62A26277.018E7FCF.8834224C.A141144F.posta-certificata@legalmail.it) L'allegato daticert.xml contiene informazioni di servizio sulla trasmissione. N.48460-del 10 giugno 2024

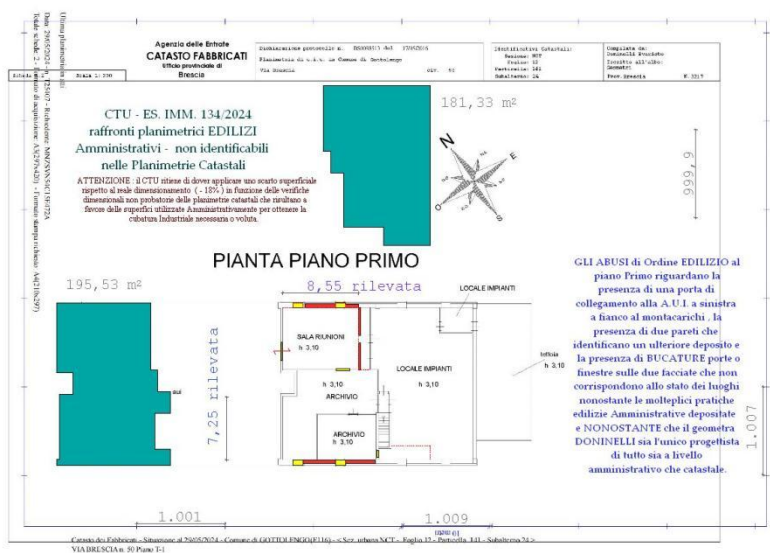
**TAVOLE redatte DEL CTU**





Al piano terreno è possibile identificare l'unione con passaggio coperto di due unità immobiliari differenti ( solo una di queste è oggetto della presente procedura esecutiva) sono altresì indicati i passaggi di tubazioni interrato entranti ed uscenti. In giallo le porzioni murarie demolite . Questa tavola non trova riscontro nelle planimetrie catastali e risulta differente nello stato dei luoghi nel area delle demolizioni ( indicate dal progettista in colore giallo).

Tavola 2 redatta del CTU



Al piano superiore insistono delle pareti divisorie che non sono presenti nelle planimetrie di progetto amministrative ne in quelle catastali. E' presente una porta che mette in comunicazione due unità immobiliari differenti ( ma solo un mappale è soggetto alla presente esecuzione immobiliare ).

Sempre al piano superiore nella CILA ( comunicazione inizio attività) n. 1512 depositata il 11 febbraio 2022 sono presenti nel progetto, due bagni con antibagno non riscontrabili nella realtà.

Procedure amministrative e/o catastali in corso ( nessuna )

**Limitazioni urbanistiche**

- Vincoli urbanistici Nessuno di rilievo specifico
- Vincoli ambientali Nessuno di rilievo specifico
- Vincoli paesaggistici Nessuno di rilievo specifico

**4.1 RISPONDEZZA IN AMBITO AMMINISTRATIVO**

Dichiarazione di rispondenza allo stato dei luoghi con le planimetrie depositate in Comune. Tavole di riferimento e di Progetto.



**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA**

Il sottoscritto Federico Canessa , iscritto all'Albo/Ordine Architetti di Brescia nr. 2640 , in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Manerbio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione

Espresso nella mancata identificazione amministrativa del intervento sostitutivo o identificativo . Nel caso di accertata irregolarità, specificare se, le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

Sono parzialmente sanabili con sanzioni amministrative .

- Salvo riserve sulla tipologia del intervento in relazione alla Categoria CATASTALE D7 e sulla tipologia delle verifiche necessarie ( per le demolizioni e tamponamenti necessari per la messa ripristino delle unità immobiliari **distinte** e per la chiusura delle tubazioni interrato di collegamento tra le unità immobiliari) nonché della Sicurezza Applicata in Cantiere per la tipologia sconosciuta dei materiali ( gas o liquidi ) attualmente interrati ) Lo scrivente ritiene sia SANABILE con lavorazioni miste e parziali , di messa in pristino .

Si sono parzialmente sanabili.

**Note per la sanatoria :**

Non applicabile salvo ulteriori verifiche di cantiere.

Quantificabili nei valori, unitamente alla messa in pristino - indicati di seguito nella rispondenza catastale.

**4.2 RISPONDENZA CATASTALE**

Elenco documentazione visionata : Visura+ visura storica + mappa +planimetrie singole catastali dello stato aggiornato al mese di settembre 2024

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto Federico Canessa , iscritto all'Albo/Ordine Architetti di Brescia nr. 2640 , in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio del Territorio di Brescia e Provincia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

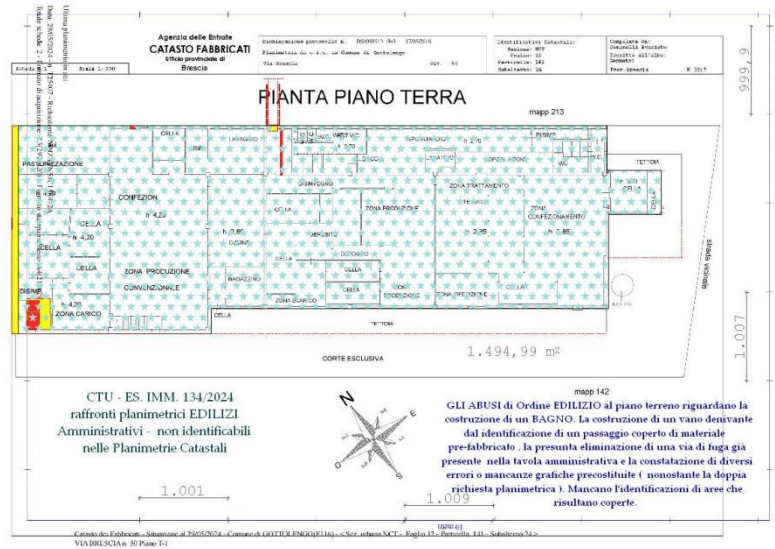
DICHIARA

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale degli immobili



Il CTU qui nominato ritiene che le planimetrie siano state redatte difformemente allo stato dei luoghi, che con ogni probabilità sono stati modificati, e/o che non sono stati aggiornati rispetto alle planimetrie autorizzate amministrativamente. Diverse le difformità grafiche, e le difformità difformità d'abuso.

Tavola del CTU



Il piano terreno si presenta graficamente difforme per la mancanza di bucatore, passaggi e pareti non esistenti nella realtà e viceversa presenti in alcune tavole amministrative i cui lavori però di progetto, in alcuni casi non risultano realizzati.

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

- No, perché -
- Si sono sanabili.

**Note per la sanatoria :**

Occorre ricostruire la planimetria ed effettuare una variazione completa del immobile .

Si nota che ai fini della rendita a far data del Atto del 21/10/2014 Pubblico ufficiale ROTONDO ROBERTA Sede VEROLANUOVA (BS) Repertorio n. 877 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 22651.1/2014 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 23/10/2014

La proprietà Immobiliare P.T. srl ha chiesto le seguenti variazioni di Rendita al 17/05/2016

**Immobile attuale**  
Comune di **GOTTOLENGO (E116) (BS)**  
Sez. Urb. **NCT** Foglio **12** Particella **141** Subalterno **24**  
Rendita: **Euro 9.091,94**  
Categoria **D/7a)**



VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/11/2013  
Pratica n. BS0253606 in atti dal 06/11/2013  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 82908.1/2013)  
Notifica effettuata con protocollo n. BS0288725 del  
18/12/2013

Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m.  
701/94)

**dal 17/05/2016 al 14/12/2016**

**Immobile attuale**

Comune di **GOTTOLENGO (E116) (BS)**  
Sez. Urb. **NCT Foglio 12 Particella 141 Subalterno**  
**24**

Rendita: **Euro 7.288,00**

Categoria **D/7a)**

VARIAZIONE del 16/05/2016 Pratica n. BS0098513 in  
atti dal 17/05/2016 RIDETERMINAZIONE DELLA  
RENDITA AI SENSI DELL'ART. 1, COMMA 22, L.N.  
208/15 (n. 29381.1/2016)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.  
701/94)

**dal 14/12/2016**

**Immobile attuale**

Comune di **GOTTOLENGO (E116) (BS)**  
Sez. Urb. **NCT Foglio 12 Particella 141 Subalterno**  
**24**

Rendita: **Euro 7.580,00**

Categoria **D/7a)**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/12/2016  
Pratica n. BS0278687 in atti dal 14/12/2016  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 103815.1/2016)  
Notifica effettuata con protocollo n. BS0281066 del  
19/12/2016

Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m.  
701/94)

Di fatto non modificando le planimetrie che quindi come visibile in nel documento che  
le individua BS0098513 del 17/05/2016

**SONO DIFFORMI e quindi è necessario prima: presentare una Sanatoria  
Amministrativa ( S.C.I.A. ), mettere in pristino le opere abusive non sanabili  
( collegamento diretto con altre unità immobiliari ) e conseguentemente redigere  
le nuove planimetrie catastali equivalenti a quelle presentate in sede  
amministrativa ed allo stato dei luoghi.**

Costo stimato Sanzione Amministrativa Euro 3.675,00 - Costo stimato della messa in pristino Euro 5.750,00 Costo  
stimato Docfa per circa Euro 350,00 Costo professionale Amministrativo Euro 2.300,00 Costo Professionale per la  
Variazione delle Planimetrie Euro 1860,00 Costo della Sicurezza Cantiere per la messa in Pristino Euro 680,00.<sup>4</sup>

### 4.3 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

**Inquadramento della titolarità : REGOLARE**

Ricevuta e verificata negli atti inviati dal custode incaricato, in apposita relazione. Allegato agli atti del esecuzione.

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

- Libero  
 Occupato  
 Occupato dal ESECUTATO

<sup>4</sup> L'importo totale di Euro 14.615,00 è stato decurtato dalla stima preventiva del immobile ( vedi pagina 3 )



## 5. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non esistono vincoli o/ oneri di Condominio a carico del acquirente .

Non sono presenti vincoli concessi al carattere storico- artistico urbanistico.

## 6. 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 2022.23 – 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 05/2023 – 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 2023 – 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 05/2020 - 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."*

### Assunzioni limitative





Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

No.

**Verifica del migliore e più conveniente uso QUELLO ATTUALE (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.

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

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

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

- Metodo del confronto
  - Sistema di Stima
  - MCA + Sistema di Stima con **nr. 2 comparabili**  
 Capannone in vendita nel Comune di Gottolengo della superficie di 1500mq. Ad un valore di 180.000,00  
 Capanne in vendita nel Comune di Gottolengo della superficie di 600mq. Ad un valore di 120.000,00
  - Sistema di ripartizione attendibile al 67%
- Finanziario
  - Capitalizzazione diretta in base al canone locativo

**Allegato Calcolo delle Valori con stima SIL.**

Stima per capitalizzazione dei redditi

$$Vm = Ai = a(qn-1) / rq (n)$$

$$Vm = a / r$$

Secondo la stima di capitalizzazione del reddito sopra indicata, si ottiene .

0,00 €	CAPITALE	VALORE	€ 210.000
Int.388859	TASSO	T.A.G	> 5,98%
31.72 em/s	PERIODI A.	MESI	12,00
708013,51	PERIODI A.	ANNI 25	Mensilità 300

RATA **1.088,07€/m. = E3\*0,007407**

Per lo schema riportato dalle linee Guida ABI, si desume che i valori rapportati alle aspettative creditizie e la rata del canone MUTUO/LOCAZIONE risulta bilanciata al valore del capitale . I dati sul rendimento per capitalizzazione diretta è quindi **attendibile**.

Unica nota in antitesi, il probabile deprezzamento per l'andamento del mercato locale .

Il CERTIFICATO Energetico non presente - ( stimato in classe F ).



## 7. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

### **LOTTO 1/1**

Per quanto concerne l'immobile identificato

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in relazione alla vetustà in rapporto alla superficie, di cui ai seguenti parametri

Riferimento PROBRIXIA vetustà 37 anni - AGIBILE 2 rend. Locativo 4,73% val. Minimo 940€/1100€ mese

Risulta idoneo identificare l'immobile nel ambito commerciale industriale Con Indici di ragguglio assunti prudenziali- media Stima SIL + 2 immobili Comparabili. Valore TOTALE €uro 210.257,00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in

**Valore base d'Asta = €uro 194.800,00 mila**

approssimato per **€uro 194.800,00 dicono (CENTONOVANTAQUATTROMILAOTTOCENTOEURO)**

### **Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.**

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

*La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.*

## 8. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto Federico Canessa esperto incaricato dal Tribunale di Brescia

Iscritto all'Ordine/Albo Architetti di Brescia n° 2640

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007- > 2024 > (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa/ Probrizia 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.
- 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 edilizio 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: 16/09/2024



