

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

TRIBUNALE DI BRESCIA Esecuzione Immobiliare n.431/2019

Giudice dell'Esecuzione: **Dr.ssa ANGELINA AUGUSTA BALDISSERA**

Giudice delegato: **Dr. MAURIZIO DI ROCCO**

Anagrafica

Creditore procedente:

**BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO
COOPERATIVO S.C.**

con sede legale in Brescia (BS)

Via Sostegno n. 58

Part.I.V.A: 02529020220 Cod. Fisc.: 00436650170

Rappresentata da:

AVV. MARCO VEZZOLA

con Studio in Brescia

Via Vittorio Emanuele II, 60 Tel. 030292376

E mail: m.vezzola@studiobraga.it

PEC: avvmarcovezzola.studiobraga@brescia.pecavvocati.it

Esecutati:

...OMISSIS...

...OMISSIS...

Esperto incaricato:

Antonio Pampani Architetto

Via Alcide De Gasperi,19

25015 Desenzano del Garda (BS)

C.F.: PMPNTN61C24D284L

Tel. +393924875252/+393356765079

E-Mail: architetto@pampani.it

PEC: antonio.pampani@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti, P.P.C. di Brescia al n.1156

Date

Nomina dell'esperto: **24 luglio 2019**

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: **3 settembre 2019**

Istanza proroga di trenta giorni della consegna del rapporto di valutazione: **4 novembre 2019**

Concessione proroga della consegna del rapporto di valutazione: **12 novembre 2019**

Data della consegna del rapporto di valutazione: **17 dicembre 2019**

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: **6 marzo 2020**

Identificazione dei lotti**LOTTO UNICO****Descrizione sintetica****Appartamento al piano terra**

di un fabbricato residenziale a tre piani fuori terra con accessi carrai e pedonali dalla pubblica via e affacci sulle aree di proprietà e prospicienti, comprensivo di portico adiacente, locali accessori e pollaio accessibili dalle aree comuni, terrazza al piano primo e sottotetto inaccessibile al piano secondo.

Ubicazione**Bedizzole, accessi da **Via Marzabotto, 24******Identificativi catastali**

Piano T-2

Catasto Fabbricati, Sezione urbana NCT

Foglio **6**, Particella **149**, Sub.**7**, Categoria **A/3**, Classe **3**,Consistenza **6,5** vani, Sup.cat. **219 m²**, Rendita **€ 328,98****Proprietà****...OMISSIS...****...OMISSIS...****Quote e diritti di proprietà****Piena Proprietà**per **500/1000****Divisibilità dell'immobile****SI****Più probabile valore in libero mercato****€ 145.500,00** (al netto di decurtazioni e correzioni)**"Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile"****Bassa****Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia

☐ Si ☒ No

vedi pagine 14, 15 e 16

Conformità catastale

☒ Si ☐ No

Conformità titolarità

☒ Si ☐ No**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato

☐ No ☒ Si

vedi pagina 18

Spese condominiali arretrate

☒ No ☐ Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

☒ No ☐ Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

☒ No ☐ Si**Limitazioni**

Assunzioni limitative

☐ No ☒ Si

vedi pagina 20

Condizioni limitative

☒ No ☐ Si

INDICE

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.	4
2.	Inquadramento degli immobili	5
3.	Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione	8
4.	Audit documentale e Due Diligence	14
4.1	Legittimità edilizio – urbanistica	14
4.2	Rispondenza catastale	17
4.3	Verifica della titolarità	18
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	19
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	19
7.	Analisi estimativa	19
8.	Riepilogo dei valori di stima	21
9.	Dichiarazione di rispondenza	22
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	23
11.	Bibliografia	23



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Data	Fase/operazione peritale	Soggetto	Commento
05/09/2019	Comunicazione inizio attività peritali Sig. ...OMISSIS... e Sig.ra ...OMISSIS...	Lo stesso	Raccomandata AR (Mai ritirata) Mezzo posta s.p.m. Data del sopralluogo prevista 30/09/ 2019
12/09/2019	Richiesta Accesso Atti Sportello Unico Edilizia Comune di Bedizzole	Lo stesso	Front office
24/09/2019	Richiesta Visura Storica, Planimetria catastale, Elenco e Dimostrazione grafica dei Subalterni della Particella. Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio - Servizi Catastali e Conservatoria	Lo stesso	Front office
24/09/2019	Lettura Atto di provenienza. Archivio Notarile di Brescia	Lo stesso	Front office
25/09/2019	Ritiro Documenti Comune di Bedizzole	Lo stesso	Front office
07/10/2019	Sopralluogo al Bene	Lo stesso	Assenti i proprietari, il sopralluogo è stato effettuato alla presenza della loro figlia.
Dallo 07/11/2019 fino allo 10/12/2019	Ricerca Documentazione Comune di Bedizzole	Lo stesso	Front office È presente la Comunicazioni di Inizio Lavori della C.E.185 del 9/11/93 (priva di data e di protocollo) mentre risultano irreperibili la Comunicazione di Fine Lavori e ogni altra documentazione relativa all'esecuzione degli stessi.
10/12/2019	Ispezione Ipotecaria Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia	Lo stesso	Front office

2. Inquadramento degli immobili

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

LOCALIZZAZIONE

- Provincia di **Brescia**
- Comune di **Bedizzole**, Frazione **Cogozzo**
- Via Marzabotto 24

ZONA

- **Urbana**
- **Tipologie prevalenti**
- Semicentrale
- Residenziale

Localizzazione orto-fotografica²

Le zone residenziali intorno al Centro Storico della Frazione Cogozzo

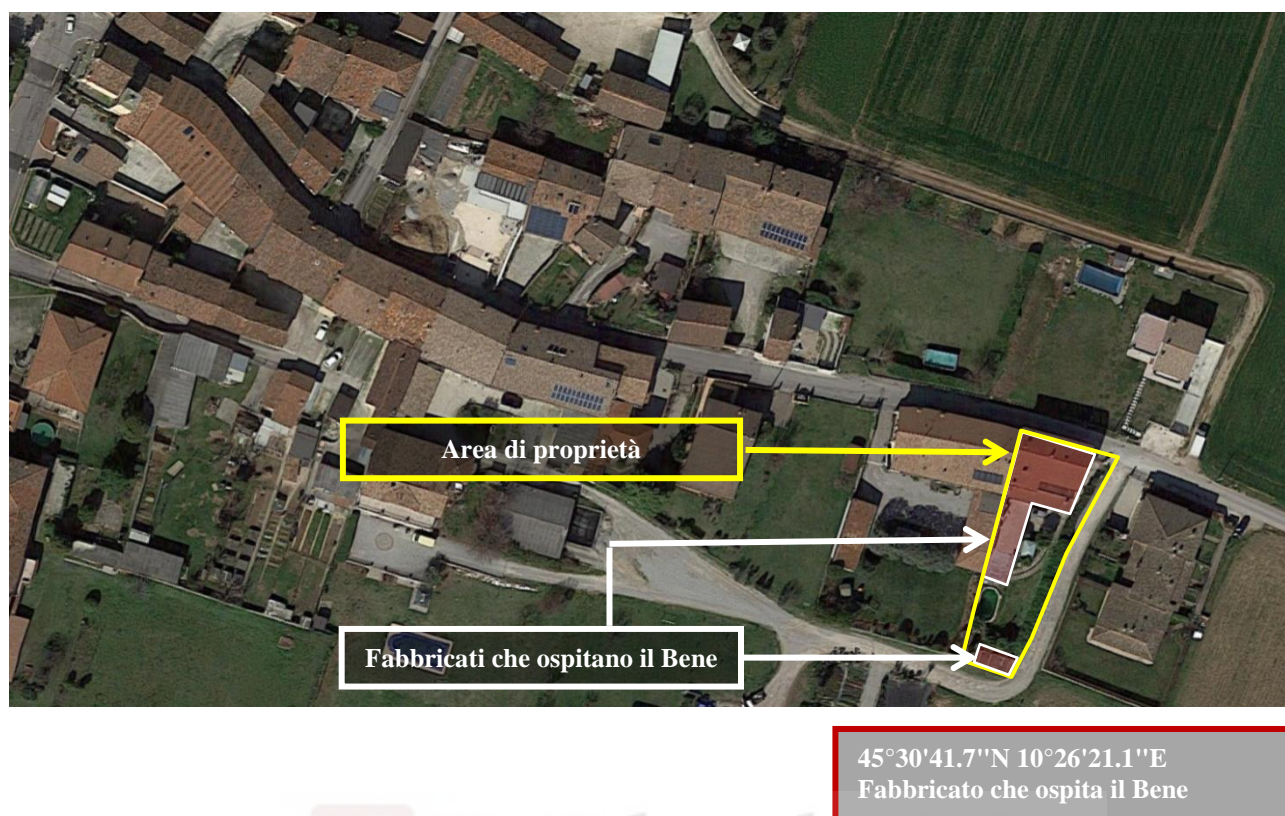


- Frazione Cogozzo
- Sede Municipale
- Fabbricato che ospita il Bene

¹ Paragrafo **R.3.3** delle **Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (Novembre 2018)** e **Scheda di rilevazione del Segmento di mercato** di cui al “Protocollo d’intesa per “la raccolta, l’archiviazione e l’utilizzo di dati ed informazioni per le valutazioni immobiliari” del 29 novembre 2013 sottoscritto da ABI, Tecnoborsa e dagli Ordini e Collegi professionali.

² Ortofotografia di una porzione del territorio comunale con indicazione del Centro Storico di Bedizzole, della Frazione Cogozzo e del lotto che ospita il **Bene**

Localizzazione ortofotografica³ L'immediato contesto



- ☐ Destinazione urbanistica dell'immobile⁴
 - Aree B1 - Tessuto residenziale a blocco isolato: isolati caratterizzati da edifici in serie aperta, con tipologia a blocco isolato (edifici a schiera e palazzine multipiano).
 - Aree E2 – Ambiti agricoli delle formazioni moreniche
- ☐ Destinazione d'uso principale dell'immobile
 - Residenza "Gf1"
- ☐ Destinazioni d'uso complementari dell'immobile
 - Pubblici esercizi "Gf 4"
ad eccezione di - Commercio (Gf 5.1) - Attività terziarie (Gf 3) - Artigianato di Servizio (Gf 2.4)
- ☐ Destinazioni d'uso escluse dell'immobile
 - Attività produttive "Gf 2"
ad eccezione dell'artigianato di servizio "Gf 2.4"
- ☐ Destinazioni d'uso commerciali dell'immobile
 - Attività commerciali di vicinato "Gf 5.1"
- ☐ Tipologia immobiliare
 - Fabbricati
 - Usati
- ☐ Tipologia edilizia dei fabbricati
 - Edificio civile multipiano articolato in due corpi di fabbrica.
- ☐ Tipologia edilizia unità immobiliare
 - Appartamento al Piano terra (Bene 1)
 - Sottotetto inaccessibile al Piano secondo (Bene 2)
- ☐ Caratteristiche generali del fabbricato che ospita gli immobili

³ Ortofotografia dell'immediato contesto con indicazione dei fabbricati che ospitano il Bene

⁴ Artt.17 e 26 delle N.T.A. e Tavole T 01v e T 02fv del Piano delle Regole del PGT vigente.

Fonte: <http://www.comune.bedizzole.bs.it/cittadino/sue-sportello-unico-edilizia-urbanistica>

Porzione di edificio di cortina di origine rurale con struttura mista in muratura portante e cls armato, a tre piani fuori terra a cui è stato affiancato lungo il confine ovest un corpo di fabbrica secondario ad un unico piano sempre in muratura portante, edificato perpendicolarmente al primo.

Il piano terra del fabbricato principale ospita la zona giorno dell'unità immobiliare a destinazione residenziale oggetto della Procedura Esecutiva (**Bene**) e il vano scala comune (coperto ma aperto) alla seconda unità immobiliare autonoma collocata al piano Primo; al piano sottotetto sono attualmente presenti dei locali non accessibili dalla scala comune ma annessi al **Bene**.

Il corpo di fabbrica secondario ospita la zona notte del **Bene** e alcuni locali accessori dello stesso.

Nella porzione meridionale del lotto su cui sono stati edificati i fabbricati sono presenti sul confine un **Pollaio**, di pertinenza del **Bene**.

Il fabbricato principale è stato sottoposto, a partire dal 1984 e fino alla metà degli anni '90, a una serie di interventi che ne hanno trasformato le originarie caratteristiche rurali.

I fabbricati possiedono le seguenti caratteristiche:

Struttura in elevazione	■ Muratura portante in mattoni e pietra mista a struttura in Cls armato.
Travi e Solai	■ Volti in mattoni e solai in laterocemento con travi in Cls armato in opera.
Scala e pianerottoli	■ Cls armato.
Copertura	■ Legno con aggetti.
Infissi parti comuni	■ Assenti.
Pavimenti parti comuni	■ Battuto di cemento.
Coibentazioni involucro edilizio	■ Non verificabili.
Isolamenti acustici	■ Non verificabili.
Ascensore	■ Assente.
Dotazione impiantistica parti comuni	■ Impianto di illuminazione e citofonico.
Impianti speciali	■ Assenti.

☐ **Stato di manutenzione generale del fabbricato che ospita gli immobili**

- **Medio**⁵, in quanto sono presenti manifestazioni di degrado del corpo di fabbrica principale (pavimenti esterni, finiture e del vano scala che richiedono specifici interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria specifici) e sono necessarie opere di completamento (infissi vano scala).

☐ **Caratteristiche generali degli immobili**

Bene 1

Immobile residenziale di grandi dimensioni al piano terra.

L'immobile, di origine rurale ma oggetto di numerosi interventi a partire dal 1984, ha accesso pedonale e carraio dal civico 24 di Via Marzabotto ed è articolato in due corpi di fabbrica; il corpo di fabbrica principale, al piano terra, ospita un **Soggiorno**, con accesso dalla porzione pertinenziale dell'antistante **Portico**, la retrostante **Cucina**, una prima **Cantina**, con accesso dalla porzione comune dello stesso portico e una seconda **Cantina** con accesso dalla prima e con una piccola apertura fronte strada. Dalla porzione comune dello stesso portico si accede anche ad una **Camera** con annesso **Ripostiglio**; la **Camera** comunica anche con un **Disimpegno**, con accesso dalle aree esterne comuni, e, tramite il **Disimpegno** anche con un **Bagno**; tutti i locali sono ospitati nel corpo di fabbrica secondario perpendicolare al primo unitamente ad una **Lavanderia** e ad un **Ricovero** per mezzi e attrezzi, entrambi accessibili dalle aree esterne comuni.

A disposizione dell'unità immobiliare al Piano Secondo c'è un **Sottotetto**⁶ al rustico attualmente inaccessibile, originato dai lavori di sopraelevazione del corpo di fabbrica principale di origine rurale

⁵ Le Classi ordinali utilizzate sono quelle delle schede di rilevazione dei "Dati immobiliari" di cui al "Protocollo d'intesa per la raccolta, l'archiviazione e l'utilizzo di dati ed informazioni per le valutazioni immobiliari", del 29 novembre 2013 sottoscritto da ABI, Tecnoborsa e dagli Ordini e Collegi professionali.

⁶ Durante il sopralluogo non è stato possibile accedere al sottotetto a causa della mancanza della scala di collegamento tra i Piani Primo e il Secondo e di ogni tipo di apertura verso l'esterno (tutte le finestre e le porte finestre risultano tamponate); pertanto la

iniziati a cavallo tra il 1993 e il 1994 ma mai terminati, il **Pollaio** posto sul confine Sud del lotto e la **Terrazza** di copertura di una porzione del corpo di fabbrica secondario e le aree esterne comuni pavimentate e/o coltivate a prato.

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Dimensione | ■ Grande (oltre 150 m ²) |
| <input type="checkbox"/> Caratteri domanda e offerta | ■ Domanda (ipotetico acquirente) <ul style="list-style-type: none"> ■ Investitore immobiliare |
| | ■ Offerta <ul style="list-style-type: none"> ■ Esecuzione immobiliare |
| | ■ Motivo acquisto <ul style="list-style-type: none"> ■ Vendita. |
| <input type="checkbox"/> Forma di mercato | ■ Concorrenza monopolistica ristretta |
| <input type="checkbox"/> Filtering | ■ Assente |
| <input type="checkbox"/> Fase del mercato immobiliare ⁷ | ■ Recupero (<i>Improving Market</i>) |

3. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE⁸

Descrizione sintetica degli immobili staggiti

Immobile residenziale al **PIANO Terra e Primo** di circa **97 m²** di superficie interna netta (SIN). L'immobile ha accesso pedonale e carraio dal civico 24 di Via Marzabotto attraverso aree esterne scoperte comuni ad un'altra unità immobiliare; il **bene** è distribuito come segue:

ZONA GIORNO – dal **Portico antistante** di circa **30 m²** si accede al **Soggiorno** di circa **28 m²** che comunica con la retrostante **Cucina** di circa **11 m²** e, attraverso una porzione comune, a due **Cantine** comunicanti tra loro, rispettivamente di **16 e 20 m²**;

ZONA NOTTE – dalla medesima porzione comune del **Portico** si accede ad una **Camera** di circa **18 m²**, servita da un **Ripostiglio** di circa **2,5 m²** e che comunica con un **Disimpegno** di circa **10 m²**, accessibile anche dalle aree comuni esterne, che serve un **Bagno** di circa **6 m²**.

Completano la funzionalità dell'appartamento al:

Piano Terra:

una **Lavanderia** di circa **21 m²**, adiacente il **Disimpegno** ed il **Bagno** ma non direttamente comunicante, un **Ricovero attrezzi e mezzi** di circa **28 m²**, un **Pollaio** di circa **30 m²**, entrambi accessibili dalle aree comuni esterne;

descrizione delle sue caratteristiche si limita a quanto è stato possibile verificare visivamente e alle informazioni ricevute dalla figlia dei proprietari, dalla proprietaria dell'appartamento al Piano Primo (figlia...OMISSIS...) e dall'originario costruttore edile.

⁷ Agenzia delle Entrate - Nota trimestrale - Andamento del mercato immobiliare residenziale nel II trimestre 2019. "La tendenza espansiva dei volumi di compravendite nel settore residenziale, in atto dal 2014, si conferma anche in questo secondo trimestre del 2019, con un tasso tendenziale di +3,9%, inferiore a quello registrato nel trimestre precedente (+8,8%); anche il dato destagionalizzato del NTN risulta in crescita, confermandosi il più alto dell'intera serie storica (2011-2019)."

I prezzi delle abitazioni esistenti registrano una variazione negativa pari a -1,3% (era -0,7% nel trimestre precedente) mentre i prezzi delle abitazioni nuove, invece, aumentano su base tendenziale dell'1,7%.

⁸ Paragrafi **R.3.2.4** e **N.1.2.1** delle **Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (Maggio 2011)** e **Scheda di rilevazione del Segmento di mercato** di cui al "Protocollo d'intesa per "la raccolta, l'archiviazione e l'utilizzo di dati ed informazioni del Dato Immobiliare", del 29 novembre 2013 sottoscritto da ABI, Tecnoborsa e dagli Ordini e Collegi professionali.

Piano Primo:

un **Portico/Loggia** di circa **9 m²** e una **Terrazza** di circa **75 m²** accessibili tramite scala e disimpegno comuni, e

Piano Secondo:

un **Sottotetto** di circa **95 m²** di superficie interna netta (SIN) con antistante terrazza scoperta di circa **14 m²** e terrazza coperta di circa **11 m²**. Il locale, derivante dal sopralzo del corpo di fabbrica principale di origine rurale le cui opere sono probabilmente iniziate a cavallo tra il 1994 e il 1995, ma mai terminate, risulta inaccessibile in quanto non sono state realizzate le rampe di collegamento con il sottostante Piano Primo; delle opere previste sono state completate le murature perimetrali (intonaci e tinteggiature), la struttura del tetto e la copertura, comprensiva di comignoli, canali di gronda e pluviali, mentre mancano gli infissi, sia interni che esterni.

Dalle informazioni prese dalla figlia dei proprietari, presente al sopralluogo, e dalla proprietaria dell'unità immobiliare al Piano Primo i locali sono al rustico, privi di tramezzi e di ogni tipo di finitura.

Soggiorno e Cucina hanno soffitti a volta a botte ribassata (altezze min/max di **180/300 cm** circa) attraversata da due travi ortogonali tra loro (altezza intradosso di **250 cm**), posate su un pilastro quasi centrale; le cantine hanno volta a botte (altezze min/max di **130/300 cm** circa) mentre gli altri locali abitabili hanno soffitti piani con altezza interna di **274 cm**.

Il **Ricovero attrezzi/mezzi** (altezze min/max di **200/280 cm** circa) e il **Pollaio** (altezze min/max di **140/160 cm** circa) sono coperti, per una superficie di circa **75 m²** con **lastra ondulata in Eternit** che necessita di un'opera di bonifica.

Dalle sezioni di progetto si possono desumere le altezze interne di gronda e di colmo di entrambe le porzioni di **Sottotetto**: la porzione orientale, quella con pavimento a quota maggiore, ha altezze interne in gronda di **230 cm** e in colmo di **326 cm**, mentre la porzione occidentale, quella con pavimento a quota inferiore e dove era prevista la porta di accesso, ha altezze interne in gronda di **272/273 cm** e in colmo di **373 cm**; pertanto le due zone dovrebbero avere altezza interna ponderale rispettivamente di **322 cm** e **278 cm**. Tali altezze sembrerebbero essere confermate dal rilievo dell'altezza in gronda del fabbricato sul fronte strada in corrispondenza della sezione B-B', che risulta assimilabile a quelle della Tavola 5 di Concessione.

Tutte le pavimentazioni dei locali sono in monocottura, tranne quelle del Portico e del Ricovero attrezzi/mezzi, che è in battuto di cls lisciato a frattazzo, mentre i rivestimenti del bagno e della cucina sono in bicottura.

L'**impianto termico** autonomo è costituito da generatore a metano con bollitore istantaneo per ACS⁹ e da un sottosistema di emissione con **Radiatori a in ghisa** con sottosistema di regolazione a zone.

Per quanto possibile verificare gli **impianti idrosanitario e elettrico** sono risultati efficienti anche se obsoleti; nella lavanderia è presente l'attacco per la lavatrice.

Si evidenzia che le aree esterne pavimentate e/o coltivate a verde, in comune con l'appartamento al Piano Primo di altra proprietà, corrispondono a circa **520 m²** e che in prossimità del confine occidentale del lotto, a ridosso del **Ricovero attrezzi/mezzi** è presente una piccola **Piscina** parzialmente fuori terra. L'immobile è occupato dai due comproprietari; nel Ricovero attrezzi/mezzi è presente un'autovettura sottoposta a fermo amministrativo.

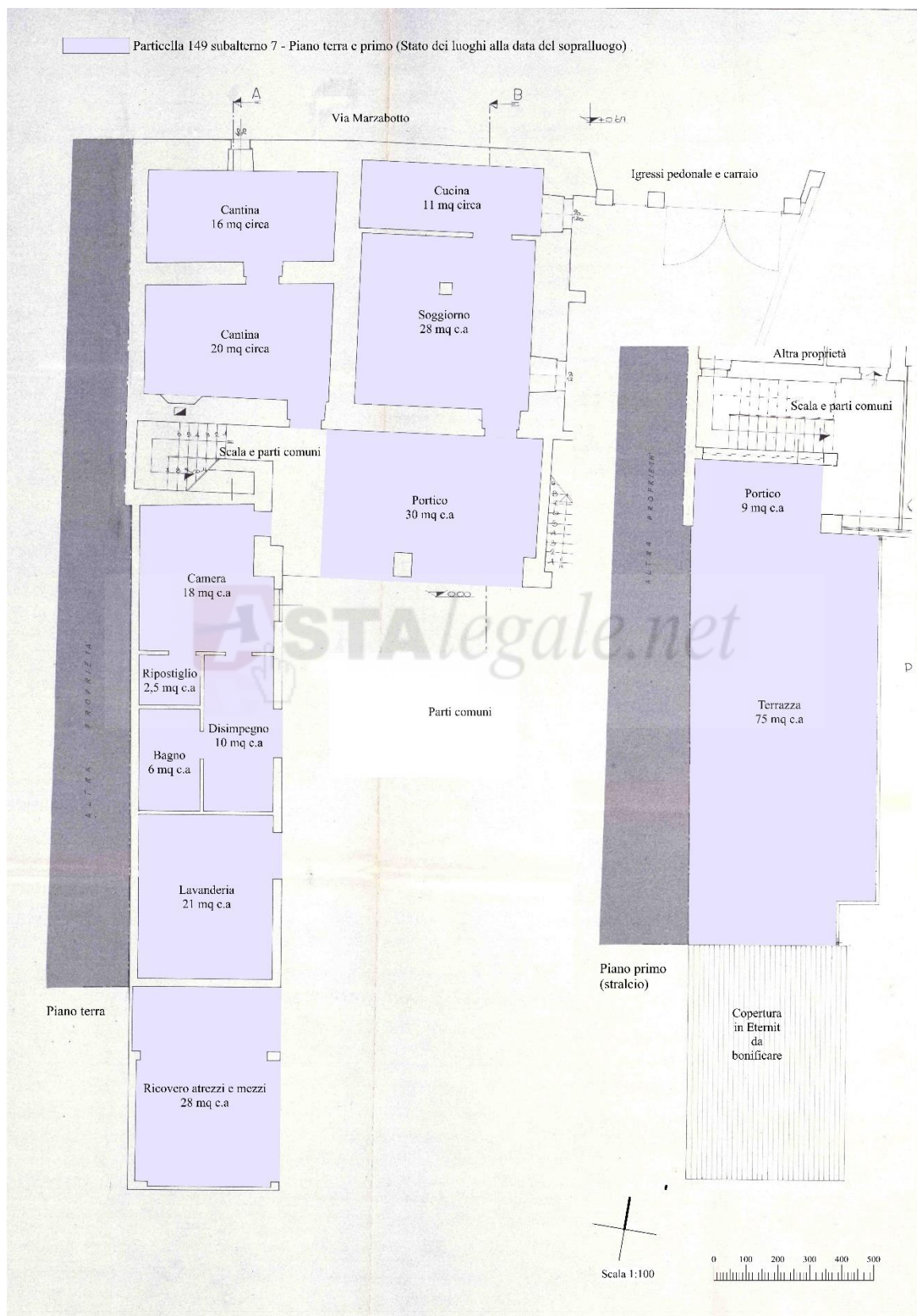
Per la valorizzazione del bene ai fini della sua valutazione si ipotizza una sua completa trasformazione tramite ristrutturazione per la formazione di due Unità Abitative autonome (una al Piano Terra ed una nel Sottotetto)¹⁰.

⁹ Il generatore di calore tradizionale a camera aperta IMMERGAS NIKE 21 SUPERIOR, installato nel 2003 è iscritto al Catasto Unico Regionale degli Impianti Termici con il Codice HA46 C239 0327 0903 (ultimo controllo TipoIA del 7 dicembre 2018).

¹⁰ Vedi U.A.1 e U.A.2 di cui all'**Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (Allegato I)**

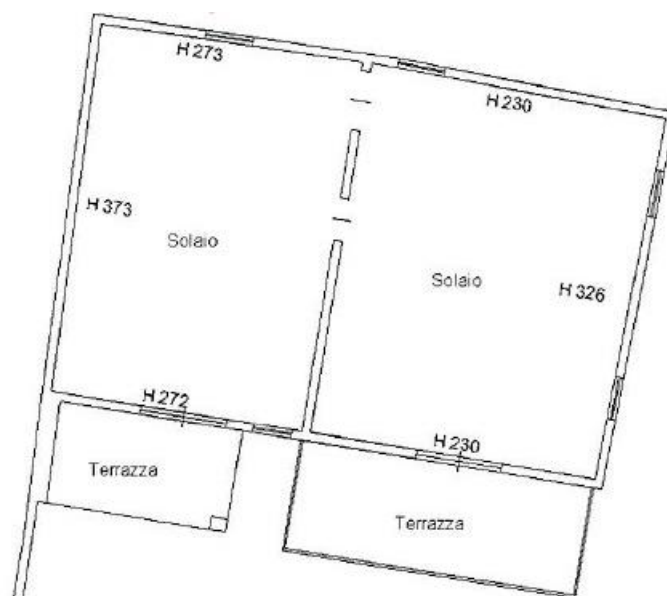
Planimetria¹¹

Per una migliore comprensione si allega la planimetria di massima non probatoria del **Bene ai Piani Terra e Primo** eseguita sulla base del rilievo speditivo effettuato durante il Sopralluogo del 7 ottobre 2019,



¹¹ Durante il sopralluogo non è stato possibile accedere alla Pollaio a causa delle sue condizioni igieniche; per la sua planimetria si fa riferimento alle Planimetrie della Concessione in Sanatoria n.474/1988 del 21 novembre 1988 (Allegato 3.3).

Mentre per la planimetria del Sottotetto¹² si allega la planimetria catastale in scala 1:200.



- | | |
|---|---|
| <p><input type="checkbox"/> Confini catastali (Piano Terra)</p> <p><input type="checkbox"/> Confini catastali (Piano Primo)</p> <p><input type="checkbox"/> Confini catastali (Piano Secondo)</p> <p><input type="checkbox"/> Consistenza
Rilievo¹³</p> <p><input type="checkbox"/> Criterio di misurazione</p> | <p>■ Nord: Pubblica via</p> <p>■ Sud: Parti comuni e Particella 496 stesso Foglio</p> <p>■ Est: Parti comuni</p> <p>■ Ovest: Particella 145 stesso Foglio</p> <p>■ Nord: Parti comuni</p> <p>■ Sud: Parti comuni</p> <p>■ Est: Parti comuni</p> <p>■ Ovest: Particella 145 stesso Foglio</p> <p>■ Nord: Pubblica via</p> <p>■ Sud: altro subalterno stessa Particella</p> <p>■ Est: parti comuni</p> <p>■ Ovest: Particella 145 stesso Foglio</p> <p>■ Interno</p> <p>■ Diretto in loco e da Elaborati planimetrici</p> <p>■ Sopralluogo del 7 ottobre 2019</p> <p>■ SEL - Superficie Esterna Lorda</p> |
|---|---|

¹² Durante il sopralluogo non è stato possibile accedere al sottotetto (vedi nota 6); per la sua planimetria si fa riferimento alle Planimetrie della Concessione Edilizia n.185/1993 del 9 novembre 1993 (**Allegato 3.2**) e alla più recente planimetria catastale prot.BS0176995 dello 01 giugno 2010 a cui si riferisce la presente rappresentazione (**Allegato 6.1**). È possibile che l'accesso al sottotetto avvenga dai locali sottostanti al Piano Primo, che attualmente appartengono ad un'altra Proprietà.

¹³ Trattasi di rilievo speditivo le cui risultanze sono state verificate con gli elaborati planimetrici catastali, con quelli della Concessione Edilizia n.185 del 9 novembre 1993 (**Allegato 3.2**), Concessione Edilizia in Sanatoria n.474 (Legge 28 febbraio 1985 n.47) del 21 novembre 1988 (**Allegato 3.3**), Concessione Edilizia n.45 del 19 aprile 1984 (**Allegato 3.4**) e Manutenzione Straordinaria 18/84 dell'8 marzo. 1984. Del sottotetto è stato possibile eseguire la verifica dimensionale dell'altezza di gronda (+848 cm) rispetto alla sede stradale in corrispondenza alla Sezione B-B' della Concessione Edilizia n.185 del 9 novembre 1993, mentre del Pollaio, a causa delle sue condizioni igienico-sanitarie, sono state verificate le sole dimensioni esterne (878x345 cm).

☐ **Calcolo superfici di proprietà****Superficie principale**

Corpo Principale	m ² 57,50
Corpo Secondario	m ² 45,00

Superficie secondaria

Cantine Piano Terra	m ² 13,50	(54,00 m ² , indice mercantile 0,25)
Portico Piano Terra	m ² 16,00	(32,00 m ² , indice mercantile 0,50)
Lavanderia Piano Terra	m ² 11,75	(23,50 m ² con indice mercantile 0,50)
Ricovero attrezzi Piano Terra	m ² 15,25	(30,50 m ² con indice mercantile 0,50)
Pollaio	m ² 1,85	(18,50 m ² con indice mercantile 0,10)
Loggia Piano Primo	m ² 1,50	(10,00 m ² , indice mercantile 0,15 fino a 25 mq, oltre 0,5)
Terrazza Piano Primo	m ² 12,50	(75,00 m ² , indice mercantile 0,30 fino a 25 mq, oltre 0,10)
Solaio	m ² 36,15	(120,50 m ² , indice mercantile 0,30)
Terrazze coperte P. Secondo	m ² 7,50	(25,00 m ² , indice mercantile 0,30)

Superficie commerciale arrotondata**m² 219,00**☐ **Individuazione delle parti comuni**■ Presenti¹⁴☐ **Caratteristiche qualitative****Livello di piano****Finiture**■ **PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO (0-1-2)**

■ **Minimo**, in quanto l'unità immobiliare, così come i suoi locali accessori, hanno finiture correnti per la data di costruzione (pavimenti in monocottura, rivestimenti in bicottura, infissi in legno di sezione minima) mentre i locali del sottotetto sono realizzati al rustico.

■ **Minimo**, in quanto l'unità immobiliare necessita di un radicale intervento di manutenzione.

Stato di manutenzione**Numero dei servizi****Impianti¹⁵**■ **Uno**■ **Riscaldamento**

■ **Autonomo** con generatore a metano da 26 Kw di potenza nominale

■ **Raffrescamento**■ **Assente**■ **Elettrico**■ **Presente**■ **Idrosanitario**■ **Presente**■ **Allarme**■ **Non valutabile**■ **Telefonico**■ **Presente**■ **Pannelli solari e/o fotovoltaici**■ **Assenti**■ **Digitale Terrestre**■ **Presente**■ **Satellitare**■ **Presente****Classe energetica**■ **Sconosciuta**

¹⁴Vedi ultimo elaborato grafico di dimostrazione dei subalterni e relativo elenco prot.n.BS0176995 dello 01 giugno 2010 e precedente Prot.n.BS0149956 del 2 gennaio 1998 (**Allegati 7.1 e 7.2**); all'interno del fabbricato sono presenti le seguenti parti comuni (**corte comune, porzione di portico al piano terra, vano scala e relativo disimpegno al piano primo**) per la gestione delle quali non è stato nominato un Amministratore Condominiale né adottato un Regolamento Condominiale.

¹⁵ **Nota Impianti:** agli atti non risultano le Dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici e idrosanitari.

Esposizione¹⁶

Luminosità¹⁷

Panorama¹⁸

Funzionalità¹⁹

Vicinanza vie di comunicazione

Inquinamento

Presenza materiali nocivi

- **Media**, in quanto l'unità abitativa ha un'esposizione parzialmente favorevole.
- **Minima**, in quanto i locali che ospitano la Zona Giorno hanno finestre di dimensione minima verso Est e la porta d'ingresso verso Sud, dove lo sfruttamento dell'illuminazione naturale è limitato da un profondo portico, è parzialmente a vetri. Anche la camera ha un'unica finestra di dimensioni inadeguate rispetto alla sua superficie.
- **Minima**, in quanto nessuno dei fronti è dotato di visuali significative.
- **Minima** in quanto le funzioni principali della zona giorno e della zona notte sono poste in due corpi di fabbrica differenti e comunicanti tra loro solamente attraverso un portico; la conformazione dei locali, la disponibilità di un unico bagno e l'obsolescenza impiantistica ne limitano ulteriormente la funzionalità. La ridondanza di vani di servizio accessori non è sufficiente ad accrescerla.
- **Presente** (l'immobile è prossimo a vie di grande comunicazione stradale e ferroviaria)
- **Assente**
- **Presenti (manti di copertura in eternit)**

PARTI COMUNI

Fanno parte delle parti comuni le **Aree esterne** di circa **520 m²**, una porzione del **Portico al Piano terra** di circa **9 m²**, da cui si accede alla **Scala Comune** che conduce al **Piano Primo** e il relativo **Disimpegno al piano**, di circa **10 m²**.

¹⁶ Ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali.

¹⁷ Capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso.

¹⁸ Caratteristica tipologica e ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per la presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico-architettonico o paesaggistico.

¹⁹ Disposizione dei vari ambienti di un'unità immobiliare, riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità e alla forma e dimensione.

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizio – urbanistica

Anno di costruzione

- Fabbricato principale e porzione del fabbricato secondario
anteriori allo 01/09/1967
- Fabbricato secondario (restante porzione)
- Nuova Costruzione 1975²⁰

Titoli autorizzativi esaminati

Fabbricato/Bene

- Autorizzazione ■ n.18 dello 08 marzo 1984²¹
- Concessione Edilizia ■ n.46 del 11 aprile 1984²²
- Concessione Edilizia ■ n.54 del 19 aprile 1984²³
- Concessione Edilizia in Sanatoria ■ n.474 del 21 novembre 1988²⁴
- Concessione Edilizia ■ n.185 del 9 novembre 1993²⁵
- Denuncia Inizio Attività ■ n.22/D/1997 del 26 marzo 1997²⁶

- Certificato di Agibilità ■ Non presente e/o reperibile presso l'U.T. Comunale.
- La documentazione visionata corrisponde a quella esaminata ■ Comune di Bedizzole
- Fonte documentazione visionata: ■ AREA TECNICA – SPORTELLO UNICO EDILIZIA.
- Data verifica urbanistica ■ 10/12/2019.

Situazione urbanistica

BENI 1 e 2

- ☐ Strumenti urbanistici ■ Vigente
- ☐ Convenzione Urbanistica ■ NO
- ☐ Cessioni diritti edificatori ■ NO

Limitazioni urbanistiche

- ☐ Vincoli urbanistici ■ NO
- ☐ Vincoli ambientali ■ NO
- ☐ Vincoli paesaggistici ■ NO
- ☐ Vincoli culturali ■ NO

²⁰ Data desunta dal Concessione Edilizia in Sanatoria n.474 (Legge 28 febbraio 1985 n.47) del 21 novembre 1988 (Allegato 3.3).

²¹ Per lavori di "Manutenzione straordinaria a fabbricato unifamiliare consistenti nella sostituzione di tetto in legno con tetto in laterocemento".

²² Per lavori di "Ristrutturazione edificio unifamiliare al Primo Piano".

²³ Per lavori di "Ristrutturazione del Piano terra di edificio esistente e variazione di destinazione d'uso da accessori all'abitazione a locali adibiti ad attività produttiva".

²⁴ Condono rilasciato per "Variazione di destinazione di locali accessori al P.T. per ricavare, previa ristrutturazione degli stessi n.3 stanze di abitazione della superficie di mq 23,81 ed un volume di mc 65,48 e formazione in adiacenza agli stessi e in corpo sul confine Sud della proprietà di locali accessori e di abitazione ad uso magazzino ripostigli e portico della superficie complessiva di 75,31 mq ed un volume di mc 180,99 il tutto in struttura muraria e copertura piana."

²⁵ Per lavori di "Ristrutturazione e ampliamento di fabbricato di civile abitazione esistente per ricavare nel sottotetto previo sovrizzo, parte di unità abitativa (ampliamento una tantum art.15 NTA del PRG)". Agli atti è presente una Comunicazione di Inizio dei Lavori della C.E.185 del 9/11/93 (Allegato 3.1), priva di data e/o di protocollo, mentre non è presente la Comunicazione di Fine dei Lavori e/o ogni altra documentazione relativa all'esecuzione degli stessi; non si ha quindi certezza che le opere siano state iniziate entro l'anno dall'emissione della Concessione Edilizia, né che siano state ultimate entro tre anni, ma, come si evince dall'ortofotografia regionale (Allegato 8.1), si ha certezza che siano state eseguite prima del 23 giugno 1999 e accatastate il 15 aprile 1998 (Allegato 6.2).

Le opere della C.E.185 prevedevano un ampliamento dell'unità abitativa al Piano Primo e non prevedevano l'annessione del sottotetto all'unità abitativa del Piano Terra, come risulta dalle attuali planimetrie catastali.

²⁶ Per lavori di "Ricostruzione di pilastro di sostegno del cancello carraio esistente".

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA EDILIZIO - URBANISTICA

Il sottoscritto **Antonio Pampani**, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n.1156, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Bedizzole ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente, evidenziando l'assenza del **Certificato di Abitabilità** ex art.32 Legge 28 febbraio 1985 n.47, relativo ai locali al Piano Terra oggetto della **Concessione Edilizia in Sanatoria n.474 del 21 novembre 1988** nonché la mancanza della Documentazione a corredo della **Concessione Edilizia n.185 del 9 novembre 1993** relativa:

- alla data della **Comunicazione di inizio dei lavori**,
- alla eventuale **Denuncia dei cementi armati**;
- alla **Relazione tecnica ex Legge 10** (art. 28 della legge 9 gennaio 1991, n. 10);
- all'eventuale **Collaudo statico** o, in difetto, all'eventuale **Comunicazione di completamento struttura**;
- ad eventuali **Richieste di proroga della Concessione Edilizia**,

annotando che tra le opere previste sono state effettivamente realizzate la struttura perimetrale portante, i solai di calpestio e la copertura dei locali, sicuramente prima del 23 giugno 1999²⁷ e accatastate con prot.n.BS0149963 del 15/04/1998²⁸ e che ai sensi dell'art.15 comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 il Titolo abilitativo "...decade di diritto per la parte non eseguita..."

DICHIARA

■ la non **REGOLARITÀ** edilizio-urbanistica del **BENE** e la non conformità dello stesso agli elaborati dei titoli abilitativi edilizi citati per le seguenti opere:

1. le dimensioni del **Pollaio** a confine Sud (8,76 x 3,45 m) che differiscono rispetto a quelle della **Concessione Edilizia in Sanatoria n.474 del 21 novembre 1988** (5,40 x 3,45 m);
2. le aperture esterne del sottotetto realizzate sulla parete Sud, che differiscono per dimensione e posizione, la mancata realizzazione di un'apertura sul fronte Nord, la differente posizione di uno dei due lucernari previsti in copertura rispetto a quelle della **Concessione Edilizia n.185 del 9 novembre 1993** (limitandosi a descrivere le opere visivamente verificabili ed esclusivamente relative all'unità abitativa oggetto della presente);
3. la **Piscina** parzialmente fuori terra a sud del Ricovero attrezzi/mezzi, che risulta priva di titolo abilitativo.

La difformità di cui al **punto 1. non può essere sanata** in quanto l'ampliamento è realizzato a confine e su parti comuni, quindi la porzione realizzata in difformità dovrà essere demolita; i costi per la demolizione e lo smaltimento dei materiali di risulta, amianto compreso, sono valutabili a corpo in **€ 2.000,00** (oneri fiscali e contributivi esclusi).

Le difformità di cui al **punto 2.**, che non rientrano tra le variazioni essenziali di cui all'art.32 comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, ma **riguardano le strutture portanti perimetrali e i prospetti** e sono riconducibili a quelle previste dall'art.33 del Decreto ("**Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità**"), secondo il combinato disposto degli artt.46 comma 5 dello stesso Decreto e 40 comma 6 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, nonché con l'art.32 comma 25 della Legge 24 novembre 2003 n. 326, **possono essere regolarizzate esclusivamente con Permesso di Costruire in Sanatoria a seguito dell'Accertamento di Conformità ex art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 in quanto conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente "sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda"**; non trovano applicazione l'art.31 della Legge 47/85 e i commi 25 e 28 dell'art.32 della Legge 24 novembre 2003 n. 326, in quanto, le ragioni creditorie per

²⁷ Come si evince dall'Ortofotografia regionale (Allegato 8.1).

²⁸ Come si evince dalla Planimetria catastale (Allegato 6.2).

cui si procede e/o interviene sono posteriori al 2 ottobre 2003 (data di entrata in vigore della Legge 24 novembre 2003 n. 326), nonostante:

- l'immobile oggetto delle trasformazioni sia stato costruito ante 17 marzo 1985;
- le trasformazioni in difformità alla *Concessione Edilizia n.185 del 9 novembre 1993* siano state realizzate ante 31 marzo 2003;
- le trasformazioni non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 metri cubi;
- la tipologia dell'abuso rientri tra i casi di sanatoria descritti dalla Legge 47/85.

Anche per gli **aspetti strutturali**, oltre che per quelli edilizi e urbanistici, è necessario che le opere in oggetto risultino *“conformi alla disciplina vigente sia al momento della realizzazione delle stesse, sia al momento della presentazione della Sanatoria”*, per cui saranno necessarie le verifiche tecniche che consentano, qualora possibile, di dimostrare la conformità delle opere anche alle norme tecniche e alla sismicità della zona (se diverse) in vigore al momento della domanda di permesso in sanatoria, redigendo un **Certificato di Idoneità Statica** relativo alla situazione finale, che riporterà la giustificazione delle procedure adottate per la dimostrazione dell'adeguatezza strutturale della costruzione (si ipotizza che si possa verificare la doppia conformità in caso di opere classificabili secondo le NTC 2008 come “interventi locali”).

In questo caso i costi per la regolarizzazione edilizio-urbanistica, **sono valutabili in € 8.978,18** (oneri fiscali e contributivi esclusi) con le seguenti causali:

• Oneri professionali pratica edilizia	€ 2.000,00
• Oneri di urbanizzazione primaria raddoppiati	€ 1.137,06
• Oneri di urbanizzazione secondaria raddoppiati	€ 1.591,12
• Costo di costruzione raddoppiato	€ 500,00
• Oneri professionali verifica statica secondo le Norme Tecniche attuali	€ 3.000,00
• Oneri professionali Certificato di Idoneità Statica	€ 750,00

Nel caso in cui non fosse possibile dimostrare la “*doppia conformità*” delle **opere strutturali** eseguite, gli interventi in difformità saranno “rimossi ovvero demoliti e gli edifici resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il congruo termine stabilito dal dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale con propria ordinanza”; la demolizione, se realizzabile senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, comporterebbe i seguenti costi **valutabili in € 18.000,00** (oneri fiscali e contributivi esclusi), con le seguenti causali:

• Oneri professionali verifica statica secondo le norme attuali	€ 3.000,00
• Demolizioni, ricostruzioni ed opere provvisorie	€ 15.000,00

La difformità di cui al **punto 3.** non può essere sanata in quanto la piscina è realizzata parzialmente in Aree E2 – Ambiti agricoli delle formazioni moreniche e su parti comuni, quindi dovrà essere demolita; i costi per la demolizione e lo smaltimento dei materiali di risulta, sono valutabili a corpo **in € 3.000,00** (oneri fiscali e contributivi esclusi).

Note

La verifica urbanistica dei beni oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli abilitativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende accertamenti sul rispetto delle norme tecniche di costruzione vigenti e/o degli elaborati tecnici esecutivi conseguenti ai titoli abilitativi nella loro costruzione.

La verifica è stata effettuata in base alla documentazione fornita dall'Amministrazione Comunale, che si assume come aggiornata, completa, corretta e che come tale è stata utilizzata.

4.2 Rispondenza catastale

BENE

Comune di Bedizzole (A729), Via Marzabotto, 24, piano: T -2

Immobile identificato in mappa al:

Sezione Urbana NCT, Foglio 6, Particella 149

■ Sub.7, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale 219 m², Rendita € 328,98,

Derivante da:

□ Variazione per inserimento dati di superficie dello 09/11/2015

Precedentemente:

□ Variazione del classamento del 06/01/2011 prot.BS0244017 in atti dal 01/06/2011

□ Fusione del 01/06/2010 prot.n.BS016995 in atti dal 01/06/2010

Con la quale il Sub.4, viene fuso con il Sub.6, corrispondente al **sottotetto** generando il Sub.7 a cui viene annessa anche la terrazza al Piano Primo precedentemente inclusa tra i BCNC²⁹.

■ Elenco documentazione visionata:

■ Visura storica per immobile

■ Estratto della mappa particellare

■ Planimetrie catastali

■ Elaborati Planimetrici dei Subalterni e relativi elenchi

■ Fonte documentazione visionata:

■ Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia
Territorio – Servizi catastali (front-office).

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto **Antonio Pampani**, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n.1156, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione reperita presso Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio – Servizi catastali ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente,

DICHIARA

■ la **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale degli immobili.

La verifica è stata effettuata in base alla documentazione fornita dall'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio – Servizi catastali che si assume come aggiornata, completa, corretta e che come tale è stata utilizzata.

²⁹ Vedi *Planimetrie Catastali del Sub 4 e del Sub.6 nonché l'Elaborato Planimetrico dei Subalterni precedenti la Variazione di cui al prot.n.BS016995 del 01 giugno 2010 (Allegato 7.1).*

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titoli di provenienza

☐ Quota di proprietà

- Atto di **Compravendita**³⁰
del Dott. Piergiuseppe Ricca Notaio dello 01/06/1974
nn.5419/2496 Trascritto a Brescia lo 06/08/1974 ai
nn.12886/10112
- **...OMISSIS...**
...OMISSIS...
per **1/2** ciascuno

Condizioni limitanti

☐ Servitù

- **SI**
 - Apparenti

☐ Vincoli

- **NO**

☐ Oneri

- **NO**

☐ Pesi

- **NO**

☐ Gravami

- **NO**

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Occupato dai due comproprietari



³⁰ Con cui la Sig.ra **AMADEI MARIA VELIA** vende ai Sigg....**OMISSIS...** e ...**OMISSIS...** la quota indivisa eguale di proprietà delle Particelle 149 di ha 0.03.70, 150 di ha 0.00.16 e 151 ha 0.04.10 del Fogli 6 del Catasto Terreni.

5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Si evidenziano l'esistenza di parti comuni e le limitazioni derivanti dalle reciproche servitù impiantistiche dello stato attuale **in assenza di un Regolamento condominiale, della nomina di un Amministrazione Condominiale e della costituzione di Unità Condominiale.**

6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente

Dalle certificazioni notarili ai sensi dell'art.567.2 c.p.c. risulta che a carico dei beni gravano le seguenti formalità³¹:

ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 25/11/2009 nn.50034/11388 per Mutuo Fondiario concesso ai Sigg. **...OMISSIS... E ...OMISSIS...** per complessivi

€ 270.000,00, di cui € 135.000,00 in linea capitale, con Atto del Dott. Simone Frediani Notaio del 18/11/2009 nn.67488/25949

a favore di **BANCA DI BEDIZZOLE TURANO VALVESTINO CREDITO COOPERATIVO SOCIETA COOPERATIVA** sede di Bedizzole (Cod.fisc.:00518830179)

contro i Sigg.:

...OMISSIS..., debitore ipotecario e

...OMISSIS..., terzo datore di ipoteca

gravante:

sulla quota di 1/2 di **proprietà** ciascuno degli allora, Sub.4 e 6 della Particella **149** ora corrispondenti alla medesima quota della Particella **149**, Sub.7, Categoria **A/3**, Classe **3**, Consistenza **6,5** vani, Superficie catastale **219 m²**, Rendita **€ 328,98**.

Ipoteca giudiziaria iscritta a Brescia il 20/03/2019 nn.12564/2008 per complessivi € 15.000,00 di cui € 7.877,09 in linea capitale

a favore di **BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO SOCIETA COOPERATIVA** sede di Brescia (Cod.fisc.:00436650170)

contro i Sigg.:

...OMISSIS... e

...OMISSIS...,

in forza di Decreto Ingiuntivo del 12 marzo 2019 n.1273 di Rep. del Tribunale di Brescia,

gravante:

sulla quota di 1/2 di **proprietà** ciascuno della Particella **149**, Sub.7, Categoria **A/3**, Classe **3**, Consistenza **6,5** vani, Superficie catastale **219 m²**, Rendita **€ 328,98**.

TRASCRIZIONI

Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il 25/06/2019 nn. 28823/18170 in forza del verbale di pignoramento del 21/05/2019 n.5666 a favore di **BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO SOCIETA COOPERATIVA** sede di Brescia (Cod.fisc.:00436650170)

contro i Sigg.:

...OMISSIS... e

...OMISSIS...,

gravante:

sulla quota di 1/2 di **proprietà** ciascuno della Particella **149**, Sub.7, Categoria **A/3**, Classe **3**, Consistenza **6,5** vani, Superficie catastale **219 m²**, Rendita **€ 328,98**.

³¹ L'ispezione ipotecaria richiesta in data 10/12/2019 conferma quanto certificato in data 28/06/2019

Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima è 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 ed 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 e la 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), è così definito:

"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 è 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) è così definito:

"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 è 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

Determinazione sommaria delle spese e degli oneri per le regolarizzazioni edilizio-urbanistiche.

Determinazione sommaria delle spese per la riduzione in pristino.

Determinazione sommaria per le spese di rimozione e conferimento in discarica delle coperture in lastra ondulata di eternit.

Determinazione delle spese per la demolizione della porzione di Pollaio e della Piscina.

Condizioni limitative

Nessuna

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU - Highest and Best Use)

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

■ Si

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 criterio di valutazione del Valore di Trasformazione³² mediante

■ **Analisi del flusso di cassa scontato.**

7. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO UNICO

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa nel Comune di Bedizzole
Catasto Fabbricati, Sezione urbana NCT, Foglio 6,
Particella 149, Sub.7, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Sup.cat. 219 m², Rendita € 328,98

Il più probabile **valore in libero mercato** della piena proprietà al netto di decurtazioni e correzioni viene di fatto quantificato in

€ **145.500,00** diconsi Euro **Centoquarantacinquemilacinquecento//00** (vedasi analisi estimativa Allegato I)

8. Giudizio di divisibilità

L'immobile che risulta in comproprietà, non necessita di suddivisione.



³² Paragrafi R.3.2.5, N.2.5.10 e N.4. delle *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie* (Novembre 2018).

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

Antonio Pampani Architetto

Iscritto all'Ordine degli Architetti, PPC della Provincia:

Brescia n.1156

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.
- Di non avere alcun interesse verso il bene in questione.
- Di aver agito in accordo agli standard etici e professionali.
- Di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Di possedere esperienza e competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Di aver ispezionato di persona la proprietà.
- Che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze degli stessi.
- Che nessun altro soggetto ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

17 dicembre 2019

Antonio Pampani Architetto

10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. **Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato** (Allegato I)
2. Elaborati fotografici di esterni e interni
3. Titoli autorizzativi e relativi elaborati grafici
4. Estratto mappa catastale
5. Visure storiche catastali
6. Planimetrie catastali
7. Elaborati Planimetri ed Elenchi dei Subalterni
8. Ortofotografie
9. Ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici.



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 la 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