

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N°129/2020**

-  
DOVALUE S.p.a.

contro

ed sig.ri

**RELAZIONE DI STIMA**

dei beni immobili posti nel Comune di Gambara:

**Lotto 1:** Laboratorio sito in via Cascina parco 7/a - NCT foglio 26 – mappale 412 – (C/3)

**Lotto 2:** Fabbricato industriale sito in via Ponte Olmo - NCT foglio 25 – mappale 273 – (D/7)

**Lotto 3:** Abitazione Civile sito in via Per Fiesse - NCT foglio 19 – mappale 77 sub.06 – (A/2) e distinti nel catasto terreni Fg.19 mapp.114 (graffato) e mapp.121 (graffato).

**Lotto 4:** Abitazione civile sita in via Pascoli 18 - NCT foglio 15 – mappale 289 sub.03 (A/2), sub.04 (A/2), sub.01 (C/6) e sub.02 (C/6)

**Dr. STEFANO FRANCHIONI**  
Giudice dell'esecuzione immobiliare

**Arch. NICOLA BONISSONI**  
Consulente tecnico d'ufficio



## CONFERIMENTO INCARICO E GIURAMENTO

Con provvedimento **129/2020** Esecuzioni immobiliari il Sig. Giudice Stefano Franchioni ha nominato il sottoscritto Arch. Bonissoni Nicola, con studio in Lograto (BS) in via Alcide De Gasperi 15, iscritto all'ordine degli architetti della Provincia di Brescia al n.2091, esperto per la stima dell'immobile nella procedura esecutiva in oggetto in data 30 luglio 2020

In data 08 settembre 2020, ho presentato giuramento con formula di rito "giuro di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidatemi" in modalità telematica.

In tale data, il sottoscritto ha dichiarato di accettare l'incarico prestando il giuramento nella formula di rito.

La S. V. Ill.ma ha posto al sottoscritto i seguenti quesiti di cui all'art. 173 bis:

*"L'esperto provveda alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:*

- 1) Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.*
- 2) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- 3) una sommaria descrizione del bene e l'eventuale suddivisione in lotti ai fini delle vendite;*
- 4) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento;*
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- 6) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 7) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.*
- 8) Formazione dei lotti in merito alla possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti, valutando la presenza di vincoli, o pignoramento pro quota.*
- 9) Determinazione del valore del bene commerciale ed eventuali costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo.*

*Conferma la già fissata udienza del **17 febbraio 2021** per la determinazione delle modalità di vendita.*

*L'esperto deposita la perizia almeno 30 giorni prima dell'udienza" ... quindi non oltre il **16 gennaio 2021**.*



Dall'Atto di Pignoramento Immobiliare dell'avvocato **Marco Orizio** per conto della **DOVALUE S.p.a.** si riportano le parti inerenti all'incarico affidato al sottoscritto:

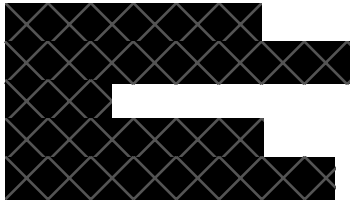
**"... PIGNORAMENTO a carico di [REDACTED] srl, [REDACTED] [REDACTED] gli immobili, loro frutti e pertinenze, di cui alla seguente descrizione: per la quota di piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Gambara (BS):**

- Laboratorio sito in via Cascina parco 7/a – NCT foglio 26 – mappale 412 – (C/3)
- Fabbricato industriale sito in via Ponte Olmo – NCT foglio 25 – mappale 273 – (D/7)
- Abitazione Civile sito in via Per Fiesse – NCT foglio 19 – mappale 77 sub.06 – (A/2) e distinti nel catasto terreni Fg.19 mapp.114 (graffato) e mapp.121 (graffato).
- Abitazione civile sita in via Pascoli 18 – NCT foglio 15 – mappale 289 sub.03 (A/2), sub.04 (A/2), sub.01 (C/6) e sub.02 (C/6)



**ANAGRAFICA**

CREDITORE PROCEDENTE



rappresentato dall'avvocato

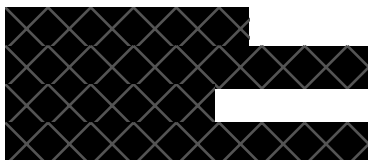
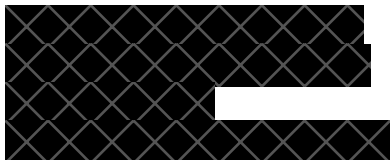
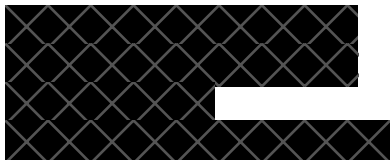
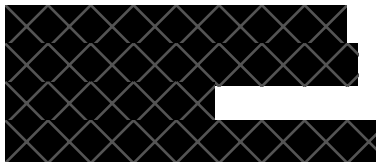
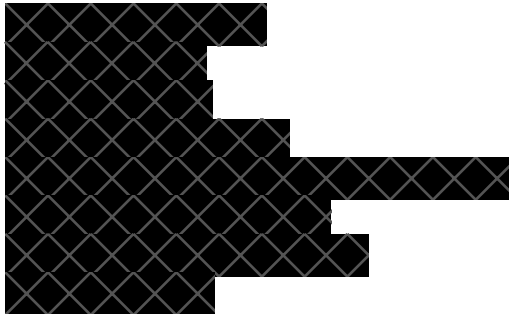


Piazza della Loggia n.5

Brescia

e.mail pec: [m.orizio@brescia.pecavvocati.it](mailto:m.orizio@brescia.pecavvocati.it)

ESECUTATI



Intervenuti alla data di stima



ESPERTO INCARICATO

Nicola Bonissoni  
Alcide De Gasperi n.15  
25030 Lograto (BS)  
c.f.: BNSNCL74L23B157H  
e.mail: [bonissoni.nicola@gmail.com](mailto:bonissoni.nicola@gmail.com)  
e.mail pec: [nicola.bonissoni@archiworldpec.it](mailto:nicola.bonissoni@archiworldpec.it)  
Ordine degli architetti di Brescia n°2091

timbro e firma



## IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA:

Comune di Gambara:

- Laboratorio sito in via Cascina parco 7/a – NCT foglio 26 – mappale 412 – (C/3)
- Fabbricato industriale sito in via Ponte Olmo – NCT foglio 25 – mappale 273 – (D/7)
- Abitazione Civile sito in via Per Fiesse – NCT foglio 19 – mappale 77 sub.06 – (A/2) e distinti nel catasto terreni Fg.19 mapp.114 (graffato) e mapp.121 (graffato).
- Abitazione civile sita in via Pascoli 18 – NCT foglio 15 – mappale 289 sub.03 (A/2), sub.04 (A/2), sub.01 (C/6) e sub.02 (C/6)

## DATE

Nomina dell'esperto	30 luglio 2020
Conferimento incarico di stima	08 settembre 2020
Data della consegna del rapporto di valutazione	16 gennaio 2021
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	17 FEBBRAIO 2021



**PUNTO A – VERIFICA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI E DATE DELLE INDAGINI (Allegato A)**

Prima di procedere alla redazione del presente elaborato il sottoscritto c.t.u. recuperò la documentazione depositata presso il Tribunale di Brescia dall'avvocato Marco Orizio e controllò la completezza ai sensi dell'art. 567, comma 2, del c.p.c..

**PRESENTE IN CARTELLA:**

- CERTIFICATO NOTARILE SOSTITUTIVO DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE 302/1998 (n.3 Allegati)
- ATTO COSTITUTIVO DELLA SOCIETA'
- ISPEZIONE IPOTECARIA ALLA DATA DEL 06/02/2013 ALLEGATA AL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO

TITOLO DI ACQUISTO in favore del debitore oppure del suo dante in causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis

In allegato             SI                             NO

NOTAIO MAZZOLA PACIERA DI ZOPPOLA BONA LUIGI

Atto del 24/02/2011 n.rep.67869/14945 di conferimenti in società a favore [REDAZIONE] avente per oggetto l'intera piena proprietà degli immobili in Gambara, distinti NCT fg.25 mapp.273 via Ponte Olmo e fg.26 mapp.412

NOTAIO GABRIELLA BOLETTI

Atto del 16/01/1986 rep.16059/724 di compravendita a favore di [REDAZIONE] [REDAZIONE] avente per oggetto l'intera piena proprietà del terreno in §Gambara NCT fg.25 mapp.273

NOTAIO MOR CLAUDIO

Atto del 04/12/1998 n.rep.8670 di compravendita a favore [REDAZIONE] [REDAZIONE] per oggetto l'intera piena proprietà dell'immobile in Gambara via Per Fiesse n.72 al NCT fg.19 mapp.77 sub.06

NOTAIO MOR CLAUDIO

Atto del 04/12/1998 n.rep.8670 di compravendita a favore di [REDAZIONE] [REDAZIONE] avente per oggetto l'intera piena proprietà dei terreni in Gambara al NCT fg.19 mapp.114 e 121

NOTAIO VITTORIO POLI

Atto del 24/06/1965 n.rep.95805/2342 di compravendita a favore di [REDAZIONE] [REDAZIONE] avente per oggetto l'intera piena proprietà dei terreni in Gambara al NCT 828/C e 3108/A

NOTAIO POZZOLI MARCO

Atto del 09/05/1996 n.rep.12873 verbale di pubblicazione testamento a favore di





In data 15.10.2020 prese visione delle pratiche edilizie relative a tutti gli immobili oggetto di pignoramento e della normativa urbanistica locale presso l'ufficio tecnico comunale (ALLEGATO **B**).

In data 14.12.2020 fece eseguire una visura storica per immobile e una visura per soggetto presso l'Agenzia del Territorio – Catasto fabbricati - Ufficio Provinciale di Brescia e recuperò le schede catastali relative al bene pignorato (ALLEGATO **D**).

In data medesima fece eseguire ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio di Brescia, al fine di verificare la pubblicazione di ulteriori formalità pregiudizievoli alla data di ispezione

 ALLEGATO **E**).

La ricerca di informazioni circa il mercato immobiliare locale e circa recenti compravendite di beni appartenenti al medesimo segmento di mercato dell'unità immobiliare pignorata, è avvenuta con interviste e colloqui del sottoscritto c.t.u. presso terze parti operanti nel settore [**Tecnocasa di via Garibaldi 43 - Gambara**], nei siti immobiliari [[www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.casa.it](http://www.casa.it)] e nelle banche dati dell'Agenzia dell'Entrate [OMI] e della Camera di Commercio di Brescia [[ProBrixia](http://ProBrixia)] (ALLEGATO **G**).



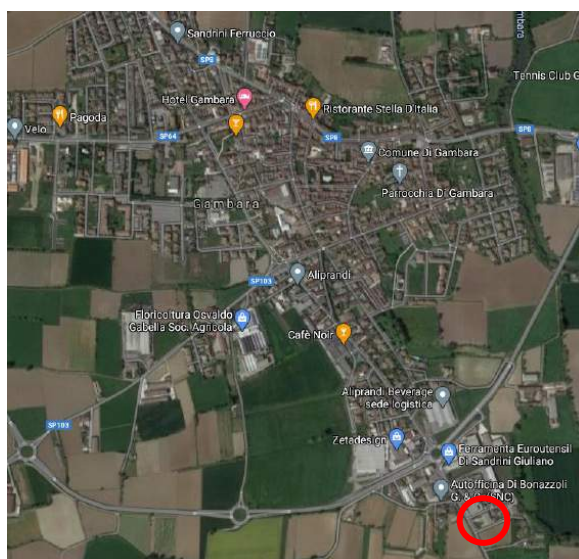


**Comune di Gambara (BS), via Cascina parco 7/a**  
**LOTTO 01**  
**foglio 26, mappale 412, cat. C/3**

**PUNTO A: IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI OGGETTO DI PERIZIA**

**Descrizione:** L'unità immobiliare in oggetto è un capannone artigianale adibito in passato ad autofficina, con ampia area esterna di pertinenza, il tutto delimitato da recinzione e cancellate. Si accede con ingresso carraio principale dalla via Volongo e ingresso carraio secondario dalla via Cascina Parco 7/A. Il fabbricato, indipendente in lotto autonomo è disposto su un unico piano: Strutturali: Capannone prefabbricato con struttura portante in pilastri in c.a. e tegoli di copertura in cls (copertura a due falde). Le pareti di tamponamento sono realizzate in "prismi di cemento" con finestre a nastro con telaio in ferro. All'interno del fabbricato sono stati realizzate strutture in muratura per definire i locali servizi (spogliatoio e n.3 locali Wc) e n.2 locali magazzino;

**Ubicazione:** Il fabbricato produttivo artigianale oggetto di perizia è situato in posizione periferica rispetto al centro abitato, posto lungo la via Volongo (SP72 direzione comune di Volongo). Il contesto edilizio negli immediati dintorni è composto prevalentemente da fabbricati di analoga tipologia e destinazione d'uso (medesimo segmento di mercato). Trattandosi di fabbricato produttivo posto al margine del tessuto urbano del comune di Gambara tutti i servizi principali, esercizi commerciali di vicinato i servizi di pubblica utilità (Municipio, Chiesa, scuole, sono a 2/3Km Velocemente raggiungibile l'autostrada E70 (circa 10/15Km) uscita Pontevico-Robecco d'Oglio



Identificativi catastali: Catasto Fabbricati - sezione NCT - foglio 26  
mappale 412 - (Laboratorio artigianale C/3)

Proprietà:



Quota di proprietà: 1/1

Diritto di proprietà: Piena

Divisibilità dell'immobile: NO

**Più probabile valore in mercato libero: € 196.000,00**

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata:  
(valore a base d'asta) € 147.000,00**

Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile: *per quanto osservato e rilevato il sottoscritto c.t.u. ritiene che l'unità immobiliare sia discretamente appetibile per le specifiche caratteristiche inaestimabilis (indipendenza, posizione nel contesto urbano, esposizione a sud delle superfici aero-illuminanti) ed aestimabilis (ampiezza delle superfici, box auto, balconi).*

#### **AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

Conformità edilizia: NO

Conformità catastale: NO

Conformità titolarità: SI

#### **FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Immobile occupato: NO

Spese condominiali: NO

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami: SI (PALI ENEL IN PROPRIETA')

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici: NO

#### **LIMITAZIONI**

Assunzioni limitative: NO

Condizioni limitative: NO



## PUNTO B – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

### LOTTO 1:

Provincia di Brescia  
Comune di Gambara  
via Cascina Parco 7/a  
NCT foglio 26 – mappale 412 – (C/3)

### Zona

Produttiva

### Mappa geografica (immagine satellitare)



### Destinazione urbanistica dell'immobile



**CLASSE V**

Aree urbane consolidate caratterizzate da insediamenti destinati ad attività terziarie e/o commerciali







### Tipologia immobiliare

Capannone artigianale, Usato; unità immobiliare in proprietà esclusiva.

### Tipologia edilizia

Si tratta di un capannone prefabbricato avente destinazione Capannone artigianale – Autofficina sito in Gambara il località Cascina Parco 7/a

### Caratteristiche generali dell'immobile

[desunte dagli elaborati documentali allegati alle pratiche edilizie]

- Strutturali: Capannone prefabbricato con struttura portante in pilastri in c.a. e tegoli di copertura in cls (copertura a due falde). Le pareti di tamponamento sono realizzate in “primi di cemento” con finestre a nastro con telaio in ferro.
- Impiantistiche: non è presente alcun tipo di impianto di riscaldamento (solo parziali tubazioni in evidente stato di degrado); non risulta operativo e funzionante l'impianto elettrico se pur presenti corpi illuminati e quadri elettrici, l'impianti è realizzato tutto a vista. Sono presenti due colonnine antincendio all'esterno del capannone e due estintori (scaduti) all'interno del fabbricato.
- Architettoniche interne: pareti in prismi di cemento a vista per le parti di tamponamento, intonacate al civile e tinteggiate le sole pareti interne che



definiscono i locali servizi e n. locali magazzino; il pavimento di tutta la superficie è in calcestruzzo liscio; rivestimenti in gres presenti nei locali servizi WC; porte dei locali interni in alluminio.

- Architettoniche esterne: il capannone presenta le pareti di tamponamento a vista in "prismi di cemento" e gli elementi strutturali del prefabbricato: pilastri, travi in c.a.p e tegole di copertura a vista. I due portoni del capannone sono in ferro con interposto pannelli coibentati, le finestre a nastro sono in telaio metallico e vetro semplice rinforzato. All'interno della struttura prefabbricata sono stati ricavati il blocco servizi con spogliatoio e n.3 locali Wc, oltre a due locali magazzino di altezza interna 2.80m. La cabina forno indicata nella planimetria catastale non è più presente e la porzione di muro è stata tamponata con "prismi".

E' pavimentato in cls solo la porzione di area esterna al fabbricato delimitante il perimetro nel solo lato est, nord e sud; tutta la restante area di pertinenza ad ovest è stata lasciata in battuto.

Non è stato possibile valutare la tipologia e lo stato della copertura.

### **Stato di conservazione**

Il fabbricato si presenta vuoto, non occupato, in stato di abbandono; si rilevano infiltrazioni di acqua dai serramenti posti sul prospetto est con evidenti segni a terra di ristagni d'acqua. Non si rilevano segni di cedimenti o situazioni che possano compromettere la stabilità del fabbricato.

### **Dimensione**

La superficie coperta del fabbricato è pari a  $28.50 \times 18.00 = 513.00\text{mq}$

### **Caratteri domanda e offerta**

- Domanda: imprese
- Offerta: soggetto esecutato

### **Forma di mercato**

Concorrenza monopolistica

### **Filtering**

Basso - Nullo

### **Fase del mercato immobiliare**

Fase di stazionarietà con tendenza alla ripresa delle compravendite.



## PUNTO C: DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

### DATO IMMOBILIARE

#### Confini catastali

- a nord con i mappali 51 strada di lottizzazione
- a sud con strada via Cascina Parco, strada accessibile dalla via Volongo (SP72)
- a est con altro mappale 52
- a ovest con la via Volongo (SP72)

#### Consistenza

- desunta graficamente dagli elaborati grafici delle pratiche edilizie

#### Criterio di misurazione

- SEL – superficie esterna lorda

#### Calcolo superfici di proprietà

Descrizione	Superficie Esterna Lorda [mq]	Rapporto mercantile	Superficie Commerciale [mq]
Piano terra h=4.80m	513	1.00	513.00
Soppalco interno	47.21	1.00	47.21
<b>S = SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE [mq]</b>			<b>560,21</b>

#### Caratteristiche qualitative *inaestimabilis*

- indipendenza (+)
- esposizione (+)
- contesto circostante (-)

Nota: la superficie interna lorda utile del fabbricato è pari di 560.21 mq; l'incidenza delle pareti perimetrali a comporre la superficie commerciale con i rapporti mercantili assunti è di circa il 20%.



## AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

### 4.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA - URBANISTICA

#### Anno di costruzione

- 2001

#### Titoli autorizzativi esaminati [ALLEGATO C]

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Gambara (BS), in data 15.10.2020, il sottoscritto CTU visionò e fece copia di stralci significativi delle seguenti pratiche edilizie:

- Dia 79/2001 del 19.01.2001 prot. 429 (Costruzione di capannone artigianale
- DIA 05/04/2001 prot.2513 (Costruzione muri di cinta e cancellate lato nord ed ovest;
- Dia del 09.08.2001 prot. 5832 (Variante a DIA 79/2001 Costruzione di capannone artigianale per modifiche ad aperture sui fronti)
- Dia del 09.08.2001 prot. 5833 (Costruzione muri di cinta e cancellate lato est)
- 
- Attestato di Agibilità del 12/11/2001 Ag. N°22/2001 del Fabbricato realizzato in Gambara Fg.26 mapp.412 sub.2

#### REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

L'immobile appartiene al "Classe V – Aree urbane consolidate caratterizzate da insediamenti destinati ad attività terziarie e/o commerciali" del *Piano di Governo del Territorio* vigente di cui si allega stralcio delle tavole art. 40.2 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

#### Limitazioni urbanistiche

- Modalità di intervento prescritte dall'art. 40.2 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

#### Altro

Per completezza il sottoscritto CTU ha altresì recuperato la seguente documentazione agli atti:

Planimetria catastale del fabbricato: NCT foglio 26 – mappale 412 – (C/3)

#### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Nicola Bonisconi, iscritto all'Ordine gli Architetti della Provincia di Brescia al n°2091, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Gambara (BS) ed in base a quanto rilevato in loco dall'esterno, con la presente dichiara

la regolarità edilizio – urbanistica della costruzione a meno delle seguenti difformità:  
- presenza di una scala per l'accesso alla copertura dei locali interni, utilizzato come soppalco. La regolarità si raggiungerebbe in due modi: 1- togliendo la scala metallica, 2- Sanando la presenza di un soppalco che genera Slp.



Negli elaborati progettuali si rileva e individua graficamente la presenza di una “Cabina Forno” esterna all’ingombro del capannone, ma comunicante con lo stesso con il lato minore della stessa (adiacente). Dal sopralluogo si rileva l’assenza della Cabina Forno e la porzione di muro perimetrale del capannone nella quale dovrebbe essere inserito l’elemento tecnico è stato tamponato (muratura in prismi).

La regolarità si raggiunge sanando l’assenza della cabina forno e la costruzione della porzione di muratura con pratica edilizia specifica.

Una sanatoria la cui oblazione è di € 516,00 a € 1.000,00 oltre alle spese tecniche €1.500,00 ed eventuali oneri dovuti al Comune di Gambara per aumento della SLP generata dal soppalco (se ce volontà di mantenere la scala metallica di accesso).

#### 4.2 RISPONDEZZA CATASTALE [ALLEGATO D]

Il fabbricato artigianale appartiene alla categoria catastale C/3 denominata “Capannone artigianale”; attualmente risulta identificata al Catasto Fabbricati, sezione NCT, del Comune di Gambara (BS) foglio 26 – mappale 412 – (C/3) classe 1 rendita catastale 681.88 €;

(già distinto al foglio 26 mappale 320 (variazione per costruzione nuovo capannone del 17/10/2001 n.22396.1, immobile che insiste sul terreno al mappale 412 del foglio 26 detto comprende i mappali 393 e 320 (tipo mappale del 05/10/2001 n.7032.2, il mappale 412 deriva dal mappale 319 (frazionamento del 14/10/1999 n.7466.1)).

Si allegano la visura storica per immobile e la visura per soggetto al **14.12.2020** e l’elaborato planimetrico e le rispettive schede catastali.

#### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Nicola Bonissoni, iscritto all’Ordine gli Architetti della Provincia di Brescia al n°2091, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l’Ufficio Tecnico Comunale di Gambara (BS) ed in base a quanto rilevato in loco dall’esterno, con la presente dichiara

la regolarità catastale rispetto alle pratiche edilizie agli atti a meno delle seguenti difformità: mancata rappresentazione della finestra di uno dei magazzini, porta sul lato ovest adiacente al portone; in planimetria è segnata ancora la “cabina Forno” adiacente al capannone cosa che da sopralluogo non è stata rilevata, ovvero il vuoto nella muratura è stato tamponato.

La planimetria catastale deve quindi essere aggiornata allo stato di fatto per raggiungere la regolarità.

Spese tecniche per l’aggiornamento della planimetria catastale a seguito di sanatoria circa €500,00





## VERIFICA DELLA TITOLARITA'

### **Titolo di provenienza** [ALLEGATO F]

L'unità immobiliare risulta di piena proprietà della [REDACTED] [REDACTED] forza dell'atto di compravendita del 24/02/2011 di repertorio n.67869/14945 a rogito notaio Mazzola Pancera di Zoppola Bona Luigi, trascritto il 15/03/2011 ai nn. r.g.10829/6450.

### **Condizioni limitanti**

## STATO DI POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DI VALUTAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile appariva libero, non occupato.

## FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Le formalità, i vincoli e gli oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico, sono:

## FORMALITA', VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Le formalità, i vincoli e gli oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente sono:

- IPOTECA LEGALE, a norma art.77DPR 29/09/1973 n.602 (atto amministrativo del 12/02/2009 n.rep.3548/22 Equitalia Esatri SPA), a favore di Equitalia Esatri Spa sede di Milano (MI) C.F. 09816500152, a carico di AUTOFFICINA DI [REDACTED] [REDACTED] sede in Gambara (BS) C [REDACTED], iscritta per l'importo capitale pari ad Euro 85.616,49 e per la somma complessiva pari ad Euro 171.232,98, gravante l'intera piena proprietà dell'immobile in Gambara distinto al NCEU Sezione urbana NCT fg.26 mappale 412 via Cascina Parco.
- IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, (atto notarile pubblico del 06/03/2009 n.rep.40723/9296 notaio Mor Claudio), a favore Banca di Credito Cooperativo AgroBresciano Società Cooperativa sede Ghedi (BS) c.F. 00284980174, a carico di [REDACTED] [REDACTED] sede in Gambara (BS) [REDACTED], iscritta per l'importo capitale pari ad Euro 400.000,00 e per la somma complessiva pari ad Euro 800.000,00 scadenza anni 20, gravante l'intera piena proprietà dell'immobile in Gambara distinto al NCEU Sezione urbana NCT fg.26 mappale 412 via Cascina Parco e fg.25 mappale 273 via Ponte Olmo
- IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, (atto notarile pubblico del 06/12/2010 n.rep.42577/10353 notaio Mor Claudio), a favore Cassa Padana Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa sede Leno (BS) c.F. 01741030983, a carico di [REDACTED] [REDACTED], iscritta per



l'importo capitale pari ad Euro 70.000,00 e per la somma complessiva pari ad Euro 120.000,00 scadenza anni 10, gravante l'intera piena proprietà dell'immobile in Gambara distinto al NCEU Sezione urbana NCT fg.26 mappale 412 via Cascina Parco e fg.25 mappale 273 via Ponte Olmo.

- IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE – ruolo e avviso di addebito esecutivo (altro atto del 16/01/2019 n.rep.3666/2219 Agenzia delle Entrate – Riscossione) a favore della Agenzia delle Entrate – Riscossione, sede Roma (RM) C.F. 13756881002, a carico [REDACTED] iscritta per l'importo capitale pari ad Euro 105.802,00 e per la somma complessiva pari a Euro 211.604,00, gravante l'intera piena proprietà dell'immobile in Gambara distinto al NCEU Sezione urbana NCT fg.26 mappale 412 via Cascina Parco.
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE / VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, repertorio 1273 del 10.02.2020, trascritto all'Ufficio RR.II. di Brescia il 14/04/2020 con i nn. 12240/7846, a favore LUCREZIA SECURITISATION SRL sede Roma (RM) C.Fisc. 13638371008, a carico di [REDACTED] gravante l'intera piena proprietà dell'immobile in oggetto NCT fg.26 mappale 412, Cascina Parco 7/A, e fg.25 mappale 273 via Ponte Olmo, il tutto con relativi frutti civili, accessori e pertinenze.

## PUNTO 9 - ANALISI ESTIMATIVA

### **Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli *Standard di Valutazione Immobiliari Internazionali***

In esito alla natura ed alla ricerca dei dati comparativi per la determinazione del più probabile valore di mercato e del valore di vendita forzata per l'unità immobiliare in esame il sottoscritto CTU ha applicato il *metodo di stima MCA comparativo* tenuto conto delle seguenti assunzioni e condizioni limitative:

- **la ricerca dei dati comparativi è risultata difficoltosa e incompleta per quanto riguarda la rilevabilità, la trattabilità e la veridicità (aspetti estimativi del dato) a causa di mancanza di banche dati reali per il segmento di mercato al quale appartiene l'unità immobiliare di stima;**
- **le informazioni rilevate dai siti di settore sono basate prevalentemente su proposte di vendita e quindi filtrate ed elaborate con giudizio dal sottoscritto CTU.**

### METODO MCA COMPARATIVO

$$V = S_{\text{comm}} \times C_U$$

V [€] = stima del valore dell'immobile allo stato attuale

S<sub>comm</sub> [mq] = superficie commerciale del bene

C<sub>U</sub> [€/mq] = costo parametrico del bene determinato in base a valori di mercato noti e desunti da fonti ufficiali

Quale fonte di valori comparativi si fa riferimento a quelli pubblicati nel *Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e provincia rilevati presso la borsa immobiliare di Brescia 2020 e OMI anno 2020 semestre 1*.



*Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta "agibile, in discreto/buono stato conservativo, suscettibile di interventi di manutenzione straordinaria".*

**Il valore sotto riportato, quale costo unitario a metro quadrato, tiene già in considerazione il deprezzamento per relativo alle spese tecniche necessarie ad ottenere la regolarità urbanistica e catastale, sopra riportate.**

Dal raffronto tra i valori dei listini di riferimento ed i valori di comparabili appartenenti al segmento di mercato più prossimo al subject, è stato rilevato che il costo unitario di unità immobiliari a destinazione produttiva simili, **a parità di età, grado di finitura, di dotazioni impiantistiche, di posizione, di stato di conservazione**, è in media pari a €/mq 350,00 [C<sub>U</sub>].

Il più probabile valore di mercato per l'unità immobiliare in oggetto allo stato attuale è quindi pari a:

$$V = 560,21 \text{ mq} \times \text{€/mq } 350,00 = \text{€ } 196.073,50$$

arrotondabile ad € 196.000,00

Il più probabile valore di mercato per l'unità immobiliare in oggetto allo stato attuale diviene quindi pari a:

$$\mathbf{V = \text{€ } 196.000,00}$$

Trattasi di esecuzione immobiliare a seguito della quale il bene oggetto di valutazione sarà sottoposto a vendita forzata.

In tale condizione non potrà quindi essere intrapreso un marketing appropriato per la definizione del prezzo di compravendita come in libero mercato.

Le ragioni per le quali in tale circostanza si potrebbe ottenere un valore inferiore al prezzo di mercato sono:

- le pratiche edilizia e catastale e le opere da eseguire per l'aggiornamento delle modeste difformità;
- filtering basso;
- mercato "locale".

Il sottoscritto perito ritiene che il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata sia almeno pari al deprezzamento tra la prima e seconda vendita ovvero:

$$\mathbf{V = \text{€ } 147.000,00}$$



## RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per l'unità immobiliare identificata in mappa nel foglio 26 del catasto fabbricati, mappale 412:

- categoria C/3 – classe 1 – Mq 489 – rendita € 681.88
- il più probabile valore in libero mercato viene quantificato in **€ 196.000,00** diconsi euro centonovantaseimila/00;
- il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta viene quantificato in **€ 147.000,00** diconsi euro centoquarantasettemila/00.

### **Verifica del migliore e più conveniente uso (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 negli usi consentiti dal regolamento edilizio locale.



## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia con il n°2091, in applicazione degli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliare 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 avere 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, dall'esterno;
- ✓ nessun altro soggetto ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

timbro e firma



Data rapporto di valutazione: **16.01.2021**



## ELENCO DEGLI ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**ALLEGATO 1.A**

Corrispondenza

**ALLEGATO 1.B**

Relazione fotografica

**ALLEGATO 1.C**

Pratiche edilizie (stralci) e CDU

**ALLEGATO 1.D**

Visura storica per immobile, visura per soggetto, estratto di mappa e schede catastali

**ALLEGATO 1.E**

Ispezioni ipotecarie

**ALLEGATO 1.F**

Certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale

**ALLEGATO 1.G**

Rilevazione dei dati presso fonti di terze parti



**Comune di Gambara (BS), via Ponte Olmo n.4**  
**LOTTO 02**  
**foglio 25, mappale 273, cat. D/7**

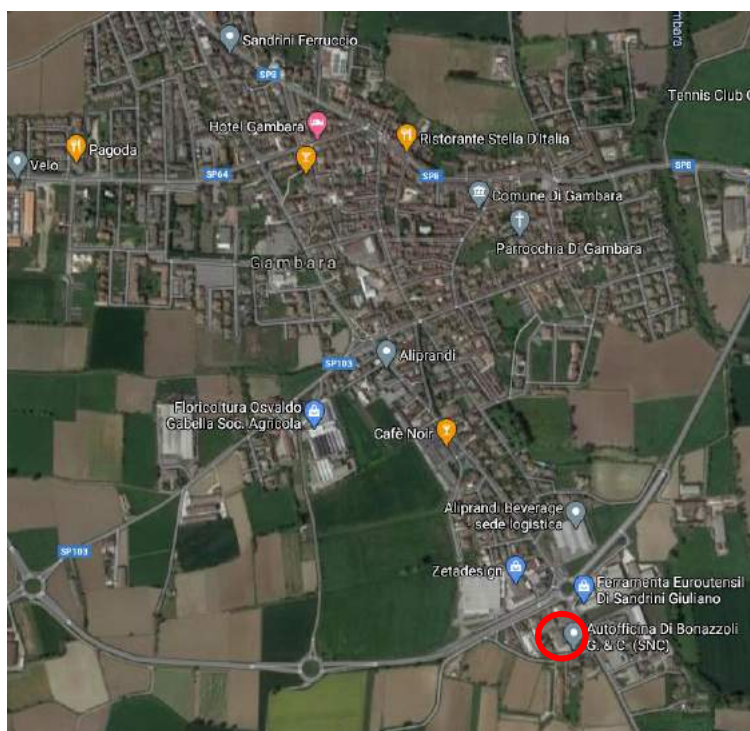
**PUNTO A: IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI OGGETTO DI PERIZIA**

**Descrizione:** L'unità immobiliare in oggetto è un capannone adibito in passato ad autofficina, con ampia area esterna di pertinenza, il tutto delimitato da recinzione e cancellate.  
Si accede con ingresso carraio principale dalla via Ponte Olmo n.4.

**Ubicazione:** Il fabbricato produttivo artigianale oggetto di perizia è situato in posizione periferica rispetto al centro abitato, posto lungo la via Ponte Olmo. Il contesto edilizio negli immediati dintorni è composto prevalentemente da fabbricati di analoga tipologia e destinazione d'uso (medesimo segmento di mercato).

Trattandosi di fabbricato produttivo posto al margine del tessuto urbano del comune di Gambara tutti i servizi principali, esercizi commerciali di vicinato i servizi di pubblica utilità (Municipio, Chiesa, scuole, sono a 2/3Km

Velocemente raggiungibile l'autostrada E70 (circa 10/15Km) uscita Pontevecchio-Robecco d'oglio



Identificativi catastali: Catasto Fabbricati - sezione NCT - foglio 25  
mappale 273 - (Laboratorio artigianale D/7)

Proprietà:



Quota di proprietà: 1/1

Diritto di proprietà: Piena

Divisibilità dell'immobile: NO

**Più probabile valore in mercato libero: € 202.000,00**

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata:  
(valore a base d'asta) € 151.500,00**

Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile: *per quanto osservato e rilevato il sottoscritto c.t.u. ritiene che l'unità immobiliare sia discretamente appetibile per le specifiche caratteristiche inestimabilis (indipendenza, posizione nel contesto urbano, esposizione a sud delle superfici aero-illuminanti) ed aestimabilis (ampiezza delle superfici, box auto, balconi).*

#### **AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

Conformità edilizia: NO

Conformità catastale: NO

Conformità titolarità: SI

#### **FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Immobile occupato: NO

Spese condominiali: NO

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami: NO

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici: NO

#### **LIMITAZIONI**

Assunzioni limitative: NO

Condizioni limitative: NO





## PUNTO B – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

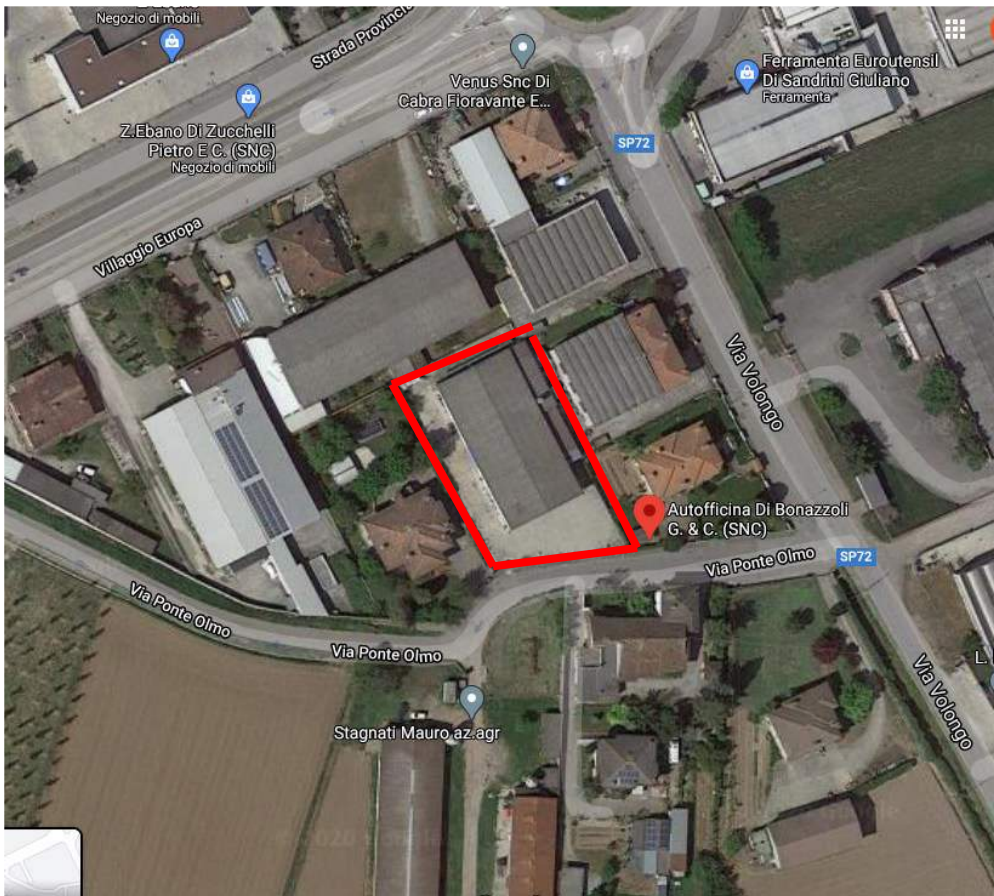
### LOTTO 2:

Provincia di Brescia  
Comune di Gambaia  
via Ponte Olmo n.4  
NCT foglio 25 – mappale 273 – (D/7)

### Zona

Produttiva

### Mappa geografica (immagine satellitare)



### Destinazione urbanistica dell'immobile



**CLASSE V**

Aree urbane consolidate caratterizzate da insediamenti destinati ad attività terziarie e/o commerciali





### Tipologia immobiliare

Capannone artigianale, Usato; unità immobiliare in proprietà esclusiva.

### Tipologia edilizia

Si tratta di un capannone prefabbricato avente destinazione Capannone artigianale – Autofficina sito in Gambara il località Ponte Olmo n.4

### Caratteristiche generali dell'immobile

[desunte dagli elaborati documentali allegati alle pratiche edilizie]

- Strutturali: Capannone prefabbricato con struttura portante in pilastri in c.a. e tegoli di copertura in cls (copertura a due falde).I tegoli di copertura presentano fessurazioni longitudinali .....
- Le pareti di tamponamento sono realizzate in “primi di cemento intonacati” con finestre a nastro con telaio in ferro.
- Impiantistiche: non è presente alcun tipo di impianto di riscaldamento (solo parziali tubazioni in evidente stato di degrado); non risulta operativo e funzionante l'impianto elettrico se pur presenti corpi illuminati e quadri elettrici, l'impianti è realizzato tutto a vista. Sono presenti due colonnine antincendio all'esterno del capannone.



- Architettoniche interne: pareti in prismi di cemento intonacate al civile e tinteggiate per le sole partizioni interne che definiscono i locali servizi e n.2 locali magazzino; il pavimento di tutta la superficie è in calcestruzzo liscio; rivestimenti in gres presenti nei locali servizi WC; porte dei locali interni in alluminio. Le strutture metalliche definiscono il locale magazzino posto a confine sul lato nord-est come anche il locale adibito a forno. Nella planimetria catastale sono individuati due locali uffici interni al capannone, dal sopralluogo non se ne ritrova traccia; si presume fossero costruiti con pareti prefabbricate poi smantellate.
- Architettoniche esterne: il capannone presenta le pareti di tamponamento intonacate e tinteggiate e gli elementi strutturali del prefabbricato: pilastri, travi in c.a.p e tegole di copertura a vista. I due portoni del capannone sono in ferro con interposto pannelli coibentati, le finestre a nastro sono in telaio metallico ed elementi trasparenti in pvc rinforzato. All'interno della struttura prefabbricata sono stati ricavati il blocco servizi con spogliatoio e n.2 locali Wc, oltre a due locali magazzino di altezza interna 2.70m. in adiacenza ai due locali magazzino ne troviamo un terzo definito da una parete in ferro (non rappresentata nelle planimetrie catastali). La cabina forno indicata nella planimetria catastale non è più presente ma la struttura metallica a copertura della stessa sì, come anche il magazzino posto tra il capannone ed il confine nord-est.  
E' pavimentato in cls la porzione di area esterna al fabbricato  
Non è stato possibile valutare la tipologia e lo stato della copertura.

### **Stato di conservazione**

Il fabbricato si presenta vuoto, non occupato, in stato di abbandono; si rileva la presenza all'interno di svariato mobilio e nel sottoparco ricavato sopra ai locali interni un deposito di materiali di ricambio per carrozzeria. Non si rilevano segni di cedimenti o situazioni che possano compromettere la stabilità del fabbricato.

### **Dimensione**

La superficie coperta del fabbricato è pari a:

Capannone prefabbricato	39.40 x 18.80 = 740,72mq
Tettoie esterne	29.00 x 5.00 = 145,00mq
Soppalco interno	13.40 x 5.80 = 77,72mq

### **Caratteri domanda e offerta**

- Domanda: società immobiliari, costruttori, imprenditori
- Offerta: soggetto esecutato

### **Forma di mercato**

Concorrenza monopolistica

### **Filtering**

Basso - Nullo

### **Fase del mercato immobiliare**

Fase di stazionarietà con tendenza alla ripresa delle compravendite.



## 1.DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

### DATO IMMOBILIARE

#### Confini catastali

- a nord con i mappali 90 proprietà Bozzoni
- a sud con strada via Ponte olmo.
- a est con mappali 275 proprietà Zanoletti e mappale 276 proprietà Botturi
- a ovest con mappale 272 proprietà Mor.

#### Consistenza

- desunta graficamente dagli elaborati grafici delle pratiche edilizie

#### Criterio di misurazione

- SEL – superficie esterna lorda

#### Calcolo superfici di proprietà

Descrizione	Superficie Esterna Lorda [mq]	Rapporto mercantile	Superficie Commerciale [mq]
Piano terra h=4.80m	740,72	1.00	740,72
Tettoie esterne	145,00	1.00	145,00
Soppalco interno H= 2.00m	77.72	1.00	77.72
<b>S = SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE [mq]</b>			<b>963,44</b>

#### Caratteristiche qualitative *inaestimabilis*

- indipendenza (+)
- esposizione (+)
- contesto circostante (-)

Nota: la superficie interna lorda utile del fabbricato è pari di 963.44 mq; l'incidenza delle pareti perimetrali a comporre la superficie commerciale con i rapporti mercantili assunti è di circa il 20%.

## 2.AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

### 2.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA - URBANISTICA

#### Anno di costruzione

- 1985





### Titoli autorizzativi esaminati

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Gambara (BS), in data 15.10.2020, il sottoscritto CTU visionò e fece copia di stralci significativi delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia Prot. n.2215/85 N.37/85 del 8 luglio 1985 (Costruzione di capannone artigianale
- Concessione edilizia Prot. n.3741/85 N.66/85 del 20 novembre 1985 (Ampliamento capannone artigianale – Nuovo locale destinato a ricovero macchinari e aspiratori lato est).
- Concessione edilizia Prot. n.385/95 N.15/95 del 16 febbraio 1995 (Ampliamento capannone artigianale – Nuovo locale destinato a copertura forno lato est).
- Attestato di Agibilità del 01.06.1995 Ag. N20/1995 del Fabbricato realizzato in Gambara via Ponte Olmo Fg.25 mapp.273

### Situazione urbanistica

L'immobile appartiene al “D – Art.13 Nta Pdr – Zona Produttiva Esistente e di Espansione” del *Piano di Governo del Territorio* vigente di cui si allega stralcio delle tavole dell'art. 40.2 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

### Limitazioni urbanistiche

- Modalità di intervento prescritte dall'art. 40.2 delle N.T.A..

### Altro

Per completezza il sottoscritto CTU ha altresì recuperato la seguente documentazione agli atti:

Planimetria catastale del fabbricato: NCT foglio 25 – mappale 273 – (D/7)

#### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Nicola Bonissoni, iscritto all'Ordine gli Architetti della Provincia di Brescia al n°2091, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Gambara (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

dichiara

la regolarità edilizio – urbanistica della costruzione a meno di alcune modeste difformità interne rappresentate da:

- la scala per l'accesso al locale deposito, posto sopra i locali magazzino interni, utilizzato come soppalco è posta in posizione diversa rispetto a quanto rappresentato in progetto.
- I locali uffici interni al capannone individuati nel progetto non sono stati rilevati in sede di sopralluogo.

La regolarità si raggiunge sanando l'assenza dei locali interni destinati ad ufficio, la corretta posizione della scala di accesso al locale deposito, ed individuando correttamente le partizioni dei locali interni (deposito) realizzate con pareti metalliche. Per una sanatoria la cui oblazione è di € 516,00 a € 1.000,00 oltre alle spese tecniche pari a circa € 1.500,00. Qualora non sia possibile sanare le opere è necessario ripristinare i luoghi come da progetto autorizzato.



## 2.2 RISPONDEZZA CATASTALE

Il fabbricato artigianale appartiene alla categoria catastale D/7 denominata "Capannone artigianale"; attualmente risulta identificata al Catasto Fabbricati, sezione NCT, del Comune di Gambara (BS) foglio 25 – mappale 273 categoria D/7 rendita catastale 4.154,00€.

L'immobile distinto al NCEU NST fg.25 mapp.273 insiste sul terreno distinto al NCT fg.25 mappale 273 (costituzione del 12/06/1992 in atti dal 04/04/2000 n.7137.1)

Si allegano la visura storica per immobile e la visura per soggetto al **14.12.2020**.

### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Nicola Bonissoni, iscritto all'Ordine gli Architetti della Provincia di Brescia al n°2091, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Gambara (BS) ed in base a quanto rilevato in loco dall'esterno, con la presente

dichiara

la regolarità catastale rispetto alle pratiche edilizie agli atti a meno di modesta difformità ovvero:

- locali uffici interni al capannone rappresentati nelle schede non sono presenti.
- il locale magazzino non è stato aggiornato dopo il progetto di definizione del locale caldaie.
- inserimento delle pareti dei locali magazzino realizzate in ferro e vetro.

La planimetria catastale deve quindi essere aggiornata allo stato di fatto per raggiungere la regolarità, con spese tecniche di circa € 500,00.

## 2.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

### Titolo di provenienza

L'unità immobiliare risulta di piena proprietà della [REDACTED] (C.f. 03308140981) in forza dell'atto di conferimento in società del 24/02/2011 di repertorio n.67869/14945 a rogito notaio Mazzola Pancera di Zoppola Bona Luigi, trascritto il 15/03/2011 ai nn. r.g.10829/6450.

Provenienza mappale 273 fg.25

Atto di compravendita del 16/01/1986 di repertorio n.16059/724 a rogito notaio Gabriella Boletti a favore della [REDACTED] contro il comune di Gambara avente per oggetto l'intera piena proprietà del terreno in Gambara distinto al fg.25 mapp.273.

### Condizioni limitanti

-

### Stato di possesso del bene alla data della valutazione

Alla data del sopralluogo l'immobile appariva libero, non occupato



## FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Le formalità, i vincoli e gli oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico, sono:

- nessuno

## FORMALITA', VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Le formalità, i vincoli e gli oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente sono:

- IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, (atto notarile pubblico del 22/09/2004 n.rep.29502/5790 notaio Mor Claudio), a favore Banca di Credito Cooperativo AgroBresciano Società Cooperativa ARL sede Ghedi (BS) c.F. 00284980174, a carico di AUTOFFICINA DI [REDACTED], iscritta per l'importo capitale pari ad Euro 150.000,00 e per la somma complessiva pari ad Euro 300.000,00 scadenza anni 1 mesi 7, gravante l'intera piena proprietà dell'immobile in Gambara distinto al NCEU Sezione urbana NCT fg.26 mappale 412 via Cascina Parco e fg.25 mappale 273 via Ponte Olmo
- IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, (atto notarile pubblico del 06/03/2009 n.rep.40723/9296 notaio Mor Claudio), a favore Banca di Credito Cooperativo AgroBresciano Società Cooperativa sede Ghedi (BS) c.F. 00284980174, a carico di AUTOFFICINA DI [REDACTED], iscritta per l'importo capitale pari ad Euro 400.000,00 e per la somma complessiva pari ad Euro 800.000,00 scadenza anni 20, gravante l'intera piena proprietà dell'immobile in Gambara distinto al NCEU Sezione urbana NCT fg.26 mappale 412 via Cascina Parco e fg.25 mappale 273 via Ponte Olmo
- IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, (atto notarile pubblico del 06/12/2010 n.rep.42577/10353 notaio Mor Claudio), a favore Cassa Padana Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa sede Leno (BS) c.F. 01741030983, a carico di [REDACTED], iscritta per l'importo capitale pari ad Euro 70.000,00 e per la somma complessiva pari ad Euro 120.000,00 scadenza anni 10, gravante l'intera piena proprietà dell'immobile in Gambara distinto al NCEU Sezione urbana NCT fg.26 mappale 412 via Cascina Parco e fg.25 mappale 273 via Ponte Olmo.
- IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE – ruolo e avviso di addebito esecutivo (altro atto del 16/01/2019 n.rep.3666/2219 Agenzia delle Entrate – Riscossione) a favore della Agenzia delle Entrate – Riscossione, sede Roma (RM) C.F. 13756881002, a carico di [REDACTED], iscritta per l'importo capitale pari ad Euro 105.802,00 e per la somma complessiva pari a Euro 211.604,00, gravante l'intera piena proprietà dell'immobile in Gambara distinto al NCEU Sezione urbana NCT fg.26 mappale 412 via Cascina Parco.



- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE / VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, repertorio 1273 del 10.02.2020, trascritto all'Ufficio RR.II. di Brescia il 14/04/2020 con i nn. 12240/7846, a favore LUCREZIA SECURITISATION SRL sede Roma (RM) C.Fisc. 13638371008, a carico di [REDACTED] sede Brescia (BS) C.F. 03308140981, gravante l'intera piena proprietà dell'immobile in oggetto NCT fg.26 mappale 412, Cascina Parco 7/A, e fg.25 mappale 273 via Ponte Olmo, il tutto con relativi frutti civili, accessori e pertinenze.

## 5.ANALISI ESTIMATIVA

### **Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli *Standard di Valutazione Immobiliari Internazionali***

In esito alla natura ed alla ricerca dei dati comparativi per la determinazione del più probabile valore di mercato e del valore di vendita forzata per l'unità immobiliare in esame il sottoscritto CTU ha applicato il *metodo di stima MCA comparativo* tenuto conto delle seguenti assunzioni e condizioni limitative:

- **la ricerca dei dati comparativi è risultata difficoltosa e incompleta per quanto riguarda la rilevabilità, la trattabilità e la veridicità (aspetti estimativi del dato) a causa di mancanza di banche dati reali per il segmento di mercato al quale appartiene l'unità immobiliare di stima;**
- **le informazioni rilevate dai siti di settore sono basate prevalentemente su proposte di vendita e quindi filtrate ed elaborate con giudizio dal sottoscritto CTU.**

### METODO MCA COMPARATIVO

$$V = S_{\text{comm}} \times C_U$$

V [€] = stima del valore dell'immobile allo stato attuale

$S_{\text{comm}}$  [mq] = superficie commerciale del bene

$C_U$  [€/mq] = costo parametrico del bene determinato in base a valori di mercato noti e desunti da fonti ufficiali

Quale fonte di valori comparativi si fa riferimento a quelli pubblicati nel *Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e provincia rilevati presso la borsa immobiliare di Brescia 2020 e OMI anno 2020 semestre 1*.

*Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta "agibile, in discreto/buono stato conservativo, suscettibile di interventi di manutenzione straordinaria".*

***Il valore sotto riportato, quale costo unitario a metro quadrato, tiene già in considerazione il deprezzamento relativo alle spese tecniche necessarie ad ottenere la regolarità urbanistica e catastale, sopra riportate.***

Dal raffronto tra i valori dei listini di riferimento ed i valori di comparabili appartenenti al segmento di mercato più prossimo al subject, è stato rilevato che il costo unitario di unità immobiliari a destinazione produttiva simili, **a parità di età, grado di finitura, di dotazioni impiantistiche, di posizione, di stato di conservazione**, è in media pari a €/mq 210,00 [ $C_U$ ].





Il più probabile valore di mercato per l'unità immobiliare in oggetto allo stato attuale è quindi pari a:

$$V = 963,44 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 210,00 = \text{€} 202.322,40$$

arrotondabile ad € 202.000,00

Il più probabile valore di mercato per l'unità immobiliare in oggetto allo stato attuale diviene quindi pari a:

$$V = \text{€} 202.000,00$$

Trattasi di esecuzione immobiliare a seguito della quale il bene oggetto di valutazione sarà sottoposto a vendita forzata.

In tale condizione non potrà quindi essere intrapreso un marketing appropriato per la definizione del prezzo di compravendita come in libero mercato.

Le ragioni per le quali in tale circostanza si potrebbe ottenere un valore inferiore al prezzo di mercato sono:

- le pratiche edilizia e catastale e le opere da eseguire per l'aggiornamento delle modeste difformità,
- filtering basso;
- mercato "locale".

Il sottoscritto perito ritiene che il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata sia almeno pari al deprezzamento tra la prima e seconda vendita ovvero:

$$V = \text{€} 151.500,00$$

## 6. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per l'unità immobiliare identificata in mappa nel foglio 25 del catasto fabbricati, mappale 273:

- categoria D/7 – classe 1 – rendita € 4.154,00
- il più probabile valore in libero mercato viene quantificato in € 202.000,00 diconsi euro duecentoduemila/00;
- il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta viene quantificato in € 151.500,00 diconsi euro centocinquantunomilacinquecento/00

### **Verifica del migliore e più conveniente uso (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 negli usi consentiti dal regolamento edilizio locale.



## 7.DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia con il n°2091, in applicazione degli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliare 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 avere 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, dall'esterno;
- ✓ nessun altro soggetto ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

timbro e firma

A circular stamp from the Ordine Architetti di Brescia n.2091 is overlaid on a handwritten signature in blue ink. The stamp contains the text 'ARCH. NICOLA BONISSONI', 'Ordine Architetti di Brescia n.2091', and 'BRESCIA'.

Data rapporto di valutazione: **16.01.2021**



## ELENCO DEGLI ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**ALLEGATO 1.A**

Corrispondenza

**ALLEGATO 1.B**

Relazione fotografica

**ALLEGATO 1.C**

Pratiche edilizie (stralci) e CDU

**ALLEGATO 1.D**

Visura storica per immobile, visura per soggetto, estratto di mappa e schede catastali

**ALLEGATO 1.E**

Ispezioni ipotecarie

**ALLEGATO 1.F**

Certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale

**ALLEGATO 1.G**

Rilevazione dei dati presso fonti di terze parti



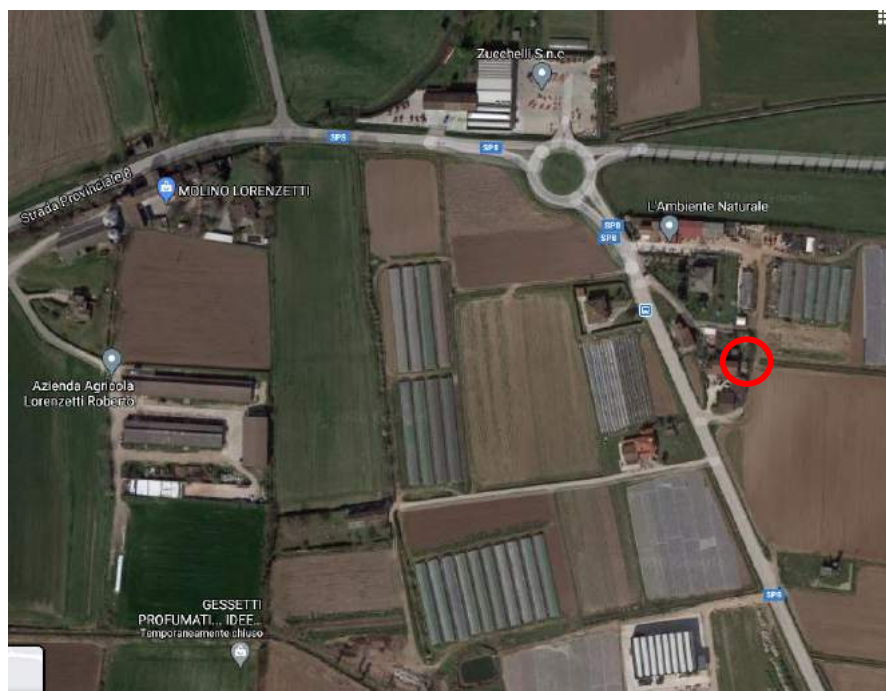
Comune di Gambara (BS), via per Fiesse  
**LOTTO 03**  
foglio 19 – mappale 77 – (cat.A/2)  
foglio 19 – mappale 114 – (Terreno)  
foglio 19 – mappale 121 – (Terreno)

**PUNTO A: IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI OGGETTO DI PERIZIA**

**Descrizione:** L'unità immobiliare in oggetto è la porzione di testa di un più ampio fabbricato in linea; si sviluppa su due piani, terra zona giorno e al piano primo zona notte. Le arre esterne adibite a giardino e cortile sono però definiti catastalmente come terreni agricoli. L'accesso pedonale e carraio avvengono entrambi dalla via per Fiesse con accesso in corte comune ad altre unità immobiliari. Dalla corte comune si accede da cancello pedonale alla proprietà esclusiva e dalla quale si accede poi agli altri subalterni oggetto di perizia.

**Ubicazione:** Il fabbricato residenziale e gli attigui terreni agricoli in oggetto di perizia risultano in posizione periferica rispetto al centro abitato, posto lungo la via per Fiesse. Il contesto edilizio negli immediati dintorni è poco edificato, con sporadici fabbricati residenziali annessi alle attività agricole e/o florovivaistiche.

Trattandosi di fabbricato residenziale posto al margine del tessuto urbano del comune di Gambara tutti i servizi principali, esercizi commerciali di vicinato i servizi di pubblica utilità (Municipio, Chiesa, scuole, sono a 3/4Km



Identificativi catastali: Catasto Fabbricati - NCT foglio 19 – mappale 77 – (cat.A/2)  
Catasto Terreni foglio 19 – mappale 114 e mappale 121

Proprietà:



Quota di proprietà: ½ ciascuno dei sopracitati intestatari

Diritto di proprietà: Piena

Divisibilità dell'immobile: NO

**Più probabile valore in mercato libero:**



€ 80.500 per 1/2 di proprietà  
€ 80.500 per 1/2 di proprietà

**€ 3.500,00 terreno mappale 114**

€ 1.750 per 1/2 di proprietà  
€ 1.750 per 1/2 di proprietà

**€ 1.170,00 terreno mappale 121**

€ 585 per 1/2 di proprietà  
€ 585 per 1/2 di proprietà

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata:**

**(valore a base d'asta)**

**€ 120.750,00 abitazione**

€ 60.375 per 1/2 di proprietà  
€ 60.375 per 1/2 di proprietà

**€ 2.625,00 terreno mappale 114**

€ 1.312,50 per 1/2 di proprietà  
€ 1.312,50 per 1/2 di proprietà

**€ 877,50 terreno mappale 121**

€ 438,75 per 1/2 di proprietà  
€ 438,75 per 1/2 di proprietà

Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile: *per quanto osservato e rilevato il sottoscritto c.t.u. ritiene che l'unità immobiliare sia discretamente appetibile per le specifiche caratteristiche inestimabilis (indipendenza, posizione nel contesto urbano, esposizione a sud delle superfici aero-illuminanti) ed aestimabilis (ampiezza delle superfici, box auto, balconi).*

**AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

Conformità edilizia: NO

Conformità catastale: NO

Conformità titolarità: SI



## FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato: SI

Spese condominiali: NO

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami: NO

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici: NO

## LIMITAZIONI

Assunzioni limitative: SI ALLEGATO I

Condizioni limitative: SI ALLEGATO I



## PUNTO B – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

### LOTTO 3:

Provincia di Brescia  
Comune di Gambaia  
via per Fiesse  
NCT foglio 19 – mappale 77 – (cat.A/2)  
NCT foglio 19 – mappale 114 – (Terreno)  
NCT foglio 19 – mappale 121 – (Terreno)

### Zona

AMBITO DI VALORE AGRONOMICICO – AMBIENTALE: E1

Nel quale è inserito il fabbricato definito come: Edifici che hanno definitivamente perso ogni attinenza con attività agricola

### Mappa geografica (immagine satellitare)





## Destinazione urbanistica dell'immobile

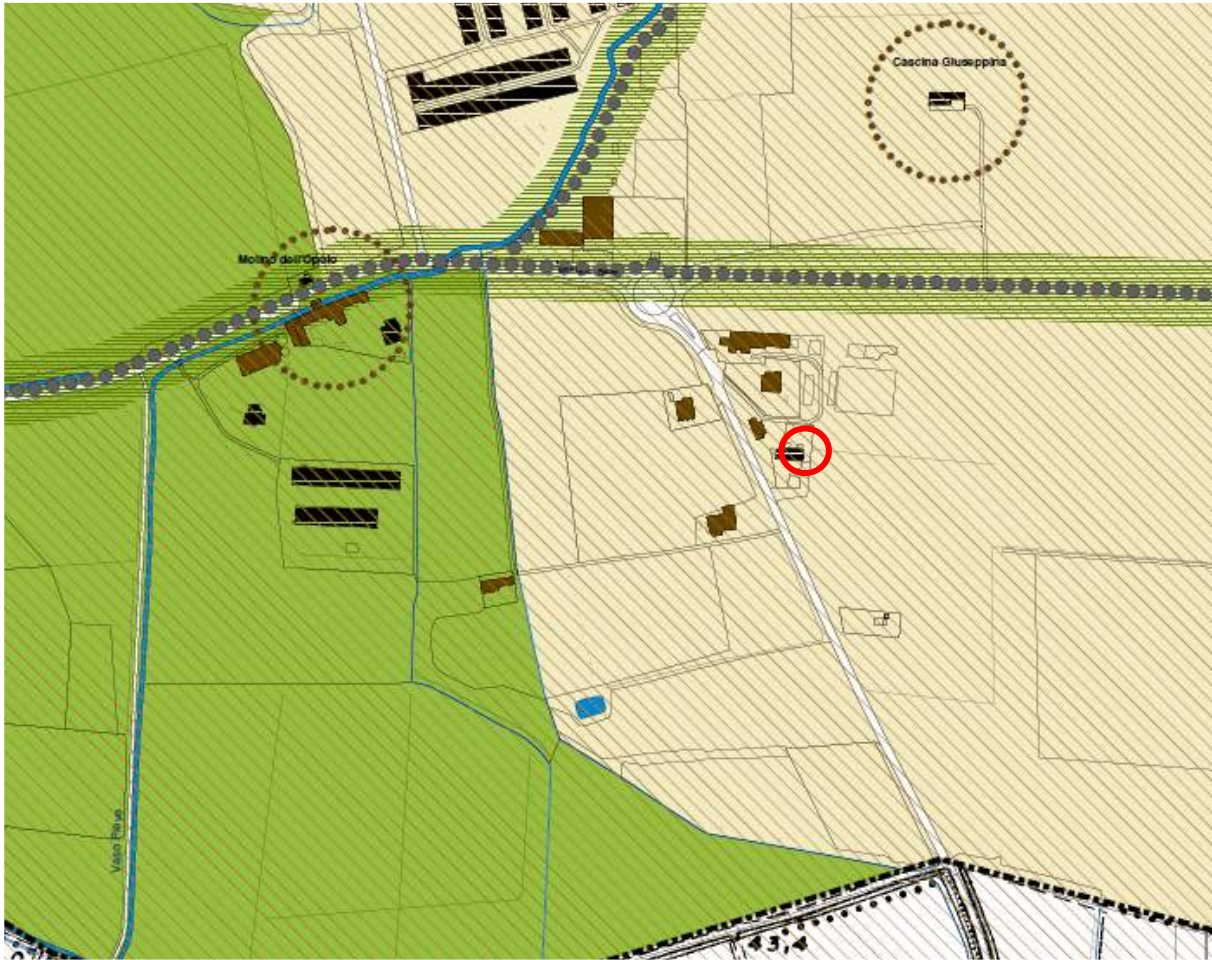


**E1**

**Aree agricole produttive**



Ambiti agricoli di interesse strategico *(variante adottata del PTCP di Brescia alla LR 12/2005 e s.m.i.)*





## Tipologia immobiliare

Usato; unità immobiliare in proprietà esclusiva.

## Tipologia edilizia

Casa cielo-terra, porzione di testa di un fabbricato residenziale a cortina edilizia.

## Caratteristiche generali dell'immobile

[desunte dagli elaborati documentali allegati alle pratiche edilizie]

- Strutturali: sottofondazioni in conglomerato cementizio armato; muratura portante; solai in latero-cemento; travi, cordoli, rampe scala, balconi in c.a. in opera; tetto in murici e tavelloni, gronde in cemento. Solo il portico lato ingresso è realizzato con struttura lignea.
- Impiantistiche: sistema di generazione autonomo con caldaia murale a gas metano per il riscaldamento e la produzione combinata di acqua calda sanitaria; sistema di emissione composto da radiatori in ghisa del tipo ad elementi componibili; sistema di regolazione con cronotermostato di zona; impianto elettrico tradizionale del tipo sottotraccia.
- Architettoniche interne: pareti intonacate al civile e tinteggiate; pavimenti in ceramica monocottura a tutti i piani; rivestimento scala in marmo di Botticino; ringhiera scala metallica verniciata; porte e battiscopa in legno.
- Architettoniche esterne: intonaco al civile tinteggiato; coppi in cotto; lattonerie di rame; parapetti balconi in ferro verniciato; davanzali, soglie in pietra di Botticino; Il portico d'ingresso è realizzato con pilastri in mattoni a vista e copertura con orditura lignea, assito e sovrastanti tegole. Portoncino in legno con serratura di sicurezza; serramenti in legno verniciati bianchi con vetrocamera; oscuranti con tapparelle in pvc colore scuro; basculante in ferro verniciata testa di moro; marciapiede in gres.

## Stato di conservazione

Il fabbricato si presenta arredato e occupato dagli esecutati, in buono stato di conservazione.

## Dimensione

Trattasi di unità immobiliare di medie dimensioni

## Caratteri domanda e offerta

- Domanda: famiglie, società immobiliari, costruttori
- Offerta: soggetto privato esecutato

## Forma di mercato

Concorrenza monopolistica

## Filtering

Basso - Nullo

## Fase del mercato immobiliare

Fase di stazionarietà con tendenza alla ripresa delle compravendite.



## DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

### DATO IMMOBILIARE

#### Confini catastali

- a nord con mappale 134 ,terreno adibito a serre.
- a sud con strada campestre con uscita su via per Fiesse.
- a est con mappali 161 Terreno agricolo (seminativo)
- a ovest con mappale altra unità immobiliare, facente parte del medesimo fabbricato

#### Consistenza

- desunta graficamente dagli elaborati grafici delle pratiche edilizie

#### Criterio di misurazione

- SEL – superficie esterna lorda

#### Calcolo superfici di proprietà

Descrizione	Superficie Esterna Lorda [mq]	Rapporto mercantile	Superficie Commerciale [mq]
Piano terra h=2,80m	90.80	1.00	90.80
Piano primo h=2,80m	95.73	1.00	95.73
Portico PT ingresso	20.54	0.25	5.13
Portico PT	5.75	0.25	1.43
Terrazza	8.10	0.25	2.02
Box singolo	26,64	0.50	13.32
<b>S = SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE [mq]</b>			<b>208,43</b>

#### Caratteristiche qualitative *inaestimabilis*

- indipendenza (+)
- esposizione (+)
- contesto circostante (-)

Nota: la superficie interna utile dell'alloggio è pari di 158.00 mq (compreso il vano scala conteggiato una volta); la superficie interna del box è di 21.76 mq; l'incidenza delle pareti perimetrali a comporre la superficie commerciale con i rapporti mercantili



assunti è di circa il 20%.

## AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

### 4.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA - URBANISTICA

#### Anno di costruzione

- L'unità immobiliare è stata acquistata dagli esecutari e oggetto di ristrutturazione importante nel 1998

#### Titoli autorizzativi esaminati

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Gambara (BS), in data 15.10.2020, il sottoscritto CTU visionò e fece copia di stralci significativi delle seguenti pratiche edilizie:

- Comunicazione inizio lavori Prot. n.6033 del 10 novembre 1997 (Sistemazioni interne e definizione unità immobiliare); Richiesta dalla precedente proprietà per dar modo di aggiornare le schede catastali e rendere fattibile la vendita agli attuali proprietari (esecutari).
- Concessione edilizia Prot.n.5911/98 del 17/03/1999 per la Nuova Costruzione portico e garage- ripostiglio in adiacenza a locale di sgombero esistente.
- Comunicazione inizio lavori Prot. n.3265 del 2 maggio 2000 (Realizzazione di portico con struttura lignea – lato est.)

#### Situazione urbanistica

L'immobile appartiene al "AMBITI DI VALORE AGRONOMICO-AMBIENTALE – E1 Aree AGRICOLE PRODUTTIVE, nonché "AMBITO AGRICOLE DI INTERESSE STRATEGICO "

#### Limitazioni urbanistiche

- Modalità di intervento prescritte dall'art. 41.2 delle N.T.A.:E1- AREE AGRICOLE PRODUTTIVE

#### Altro

Per completezza il sottoscritto CTU ha altresì recuperato la seguente documentazione agli atti:

- Planimetria catastale del fabbricato:
- NCT foglio 19– mappale 77 sub.06 – (A/2)
- NCT foglio 19– mappale 114 – (Terreno)
- NCT foglio 19– mappale 121 – (Terreno)



## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Nicola Bonissoni, iscritto all'Ordine gli Architetti della Provincia di Brescia al n°2091, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Gambara (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

dichiara

la regolarità edilizio – urbanistica della costruzione adibita a residenza “fg.19 mapp.77 sub.6 rispetto alle pratiche edilizie agli atti a meno delle seguenti difformità:  
- a piano terra non è stata rilevata nel sopralluogo la porta finestra del locale salotto indicata invece negli allegati progettuali delle concessioni allegate, nonché presente nella scheda catastale del fabbricato; Si è rilevata inoltre una grande apertura tra il locale ingresso e locale soggiorno alternativo a quello previsto a livello progettuale che metteva in comunicazione diretta il locale ingresso con il tinello.

- a piano primo non è stata rilevata nel sopralluogo la presenza delle tramezze delimitanti il locale guardaroba e camera (a definizione dell'atrio notte) indicate invece negli allegati progettuali delle concessioni, nonché presenti nella scheda catastale del fabbricato;

**Le sopracitate difformità incidono sulla non regolarità dello stato attuale del fabbricato alla consistenza catastale, urbanistica ed igienico sanitaria.**

- per quanto riguarda i fabbricati rilevati sul fg.19 mapp.114 (veranda coperta da struttura lignea assito e guaina, delimitata da pareti e annessa al prospetto nord del fabbricato, dotata di impianto di riscaldamento “stufa/fuoco”) non si è ritrovata autorizzazioni alla costruzione della stessa. Trattandosi di costruzione in zona agricola il fabbricato deve essere completamente **rimosso e NON SANABILE**.

- per quanto riguarda i fabbricati rilevati sul fg.19 mapp.121 (fabbricato accessorio isolato adibito a legnaia, portico a lato della autorimessa, pavimentazione con pietre chiare di tutto il mappale in oggetto) non si è ritrovata autorizzazioni alla costruzione della stessa. Trattandosi di costruzioni in zona agricola i fabbricati non oggetto di autorizzazioni edilizie e le **pavimentazioni devono essere completamente rimossi**.

Per la sanatoria la cui oblazione è di € 516,00 a €1.000,00 oltre alle spese tecniche pari a circa €1500,00; per i fabbricati edificati su terreni agricoli e non oggetto di precedenti autorizzazioni è necessaria la demolizione con ripristino dei luoghi, la spesa stimata in €5.000,00.

## 4.2 RISPONDENZA CATASTALE

Il fabbricato appartiene alla categoria catastale A/2 denominata “Residenziale”; attualmente risulta identificata al Catasto Fabbricati, sezione NCT, del Comune di Gambara (BS) foglio 19 – mappale 77 sub.06 categoria A/2 rendita catastale 404.90€. L'immobile distinto al NCEU NCT foglio 19 – mappale 77 sub.06 confina a nord con il mappale 114 (seminativo irriguo) classe 2 mp.350 RD 3.50€ e RA 2.98€ ed a est con il mappale 121 (seminativo irriguo) classe 2 mp.117 RD 1.00€ e RA 1.09€.

Si allegano la visura storica per immobile e la visura per soggetto al **14.12.2020**



### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Nicola Bonissoni, iscritto all'Ordine gli Architetti della Provincia di Brescia al n°2091, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Gambara (BS) ed in base a quanto rilevato in loco dall'esterno, con la presente dichiara

la regolarità catastale rispetto alle pratiche edilizie agli atti a meno delle seguenti difformità: nella planimetria catastale foglio 19 – mappale 77 sub.06 non si trova riscontro del portico in legno e pilastri in mattoni a vista autorizzato posto a sud della unità immobiliare (accesso pedonale); a piano primo non è correttamente rappresentata la finestra della camera (dimensioni differmi da quanto rilevato).

La planimetria catastale deve quindi essere aggiornata allo stato di fatto per raggiungere la regolarità con una spese di circa €500,00

#### 4.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

##### Titolo di provenienza

L'unità immobiliare risulta di piena proprietà dei Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] (coniugi in comunione legale) in forza dell'atto di compravendita del 04/12/1998 di repertorio n.8670 a rogito notaio Mor Claudio, trascritto il 22/12/1998 ai nn. r.g.42562/27913 contro Girelli Mariarosa avente per oggetto l'intera proprietà dell'immobile in Gambara via per Fiesse n.72 distinto al NCEU fg.19 mappale.77 sub.6

L'unità immobiliare risulta di piena proprietà dei [REDACTED] e [REDACTED] (coniugi in comunione legale) in forza dell'atto di compravendita del 04/12/1998 di repertorio n.8670 a rogito notaio Mor Claudio, trascritto il 22/12/1998 ai nn. r.g.42563/27914 contro [REDACTED] avente per oggetto l'intera proprietà dell'immobile in Gambara distinto al NCT fg.19 mappale.114 e 121.

##### Condizioni limitanti

##### Stato di possesso del bene alla data della valutazione

Alla data del sopralluogo l'immobile appariva occupato dagli esecutati.



### 3. FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Le formalità, i vincoli e gli oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico, sono:

- difformità urbanistico edilizie non sanabili.

### 4. FORMALITA', VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Le formalità, i vincoli e gli oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente sono:

- IPOTECA LEGALE, (iscrizione nn.36100/9040 del 07/07/2005) - a norma art.77 DPR 29/09/1973 num.602 (atto amministrativo del 27/06/2005 n.rep.14801/22 Esatri Esazione Tributi SPA) a favore Esatri Esazione Tributi SPA sede di Milano (MI) c.f.09816500152 (domicilio ipotecario eletto – via Cefalonia n.49 – Brescia), a carico di [REDACTED], iscritta per l'importo capitale pari ad Euro 3.093,06 e per la somma complessiva pari ad Euro 6.186,12, gravante l'intera piena proprietà dell'immobile in Gambara via Per Fiesse distinto al NCEU foglio 19 mappale 77 sub.06.
- IPOTECA LEGALE, (iscrizione nn.29693/7623 del 14/07/2010) - a norma art.77 DPR 29/09/1973 num.602 (atto amministrativo del 29/06/2010 n.rep.12399/22 Equitalia Esatri SPA) a favore Equitalia Esatri SPA sede di Milano (MI) c.f.09816500152 (domicilio ipotecario eletto – via Cefalonia n.49 – Brescia), a carico di [REDACTED], iscritta per l'importo capitale pari ad Euro 23.654,44 e per la somma complessiva pari ad Euro 47.308,00, gravante la quota di 1/2 della piena proprietà dell'immobile in Gambara via Per Fiesse distinto al NCEU foglio 19 mappale 77 sub.06.
- IPOTECA GIUDIZIALE, (iscrizione nn.35474/6147 del 05/11/2014) - decreto ingiuntivo (atto giudiziario del 27/10/2014 n.rep.7866/2014 Tribunale di Brescia) a favore Banca di Credito Cooperativo AgroBresciano Soc. Coop. Sede Ghedi (BS) c.f. 00284980174 (domicilio ipotecario eletto – Brescia via Malta 7C – Studio Legale Ceruti, a carico di [REDACTED], iscritta per l'importo capitale pari a Euro 200.000,00 e per la somma complessiva pari ad Euro 200.000,00, gravante la quota di 1/2 l'intera piena proprietà degli immobili in Gambara (BS), distinti al NCT foglio 19 mappali 114 e 121 e dell'immobile distinto al NCEU Sezione Urbana NCT fg.19 mapp.77 sub.6, via per Fiesse, nonche altri omissis.
- IPOTECA GIUDIZIALE, (iscrizione nn.35814/6199 del 07/11/2014) - decreto ingiuntivo (atto giudiziario del 05/11/2014 n.rep.8174/2014 Tribunale di Brescia) a favore Banca di Credito Cooperativo AgroBresciano Soc. Coop. Sede Ghedi (BS)



c.f. 00284980174 (domicilio ipotecario eletto – Brescia via Malta 7C – Studio Legale Ceruti, a carico di [REDACTED])

[REDACTED] iscritta per l'importo capitale pari a Euro 100.000,00 e per la somma complessiva pari ad Euro 100.000,00, gravante l'intera piena proprietà degli immobili in Gambara (BS), distinti al NCT foglio 19 mappali114 e121 e dell'immobile distinto al NCEU Sezione Urbana NCT fg.19 mapp.77 sub.6, via per Fiesse, nonche altri omissis.

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE / VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, repertorio 1273 del 10.02.2020, trascritto all'Ufficio RR.II. di Brescia il 14/04/2020 con i nn. 12240/7846, a favore LUCREZIA SECURITISATION SRL sede Roma (RM) C.Fisc. 13638371008, a carico [REDACTED] gravante l'intera piena proprietà degli immobili in Gambara (BS), distinti al NCT foglio 19 mappali114 e121 e dell'immobile distinto al NCEU Sezione Urbana NCT fg.19 mapp.77 sub.6, via per Fiesse, nonche altri omissis. Il tutto con i relativi frutti civili, accessioni e pertinenze

## 5. ANALISI ESTIMATIVA

### **Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli *Standard di Valutazione Immobiliari Internazionali***

In esito alla natura ed alla ricerca dei dati comparativi per la determinazione del più probabile valore di mercato e del valore di vendita forzata per l'unità immobiliare in esame il sottoscritto CTU ha applicato il *metodo di stima per apprezzamenti e detrazioni (SAD)* tenuto conto delle assunzioni e condizioni limitative descritte nella premessa dell'ALLEGATO I.

***Il valori definiti, quale costo unitario a metro quadrato, tengono già in considerazione il deprezzamento relativo alle spese tecniche necessarie ad ottenere la regolarità urbanistica e catastale, sopra riportate.***





## 6. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per l'unità immobiliare identificata in mappa Sezione Urbana NCT fg.19 mapp.77 sub.6, via per Fiesse, categoria A/2 rendita catastale 404.90€.

Terreni al mappale 114 (seminativo irriguo) classe 2 mp.350 RD 3.50€ e RA 2.98€ ed a est con il mappale 121 (seminativo irriguo) classe 2 mp.117 RD 1.00€ e RA 1.09€.

- il più probabile valore in libero mercato viene quantificato in **€ 161.000,00** diconsi euro centosessantunomila/00 (ALLEGATO I):

€ 80.500 per 1/2 di proprietà

€ 80.500 per 1/2 di proprietà

- il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta viene quantificato in **€ 120.750,00** diconsi euro centoventimilasettecentocinquanta/00 (ALLEGATO II):

€ 60.375 per 1/2 di proprietà

€ 60.375 per 1/2 di proprietà

Dei terreni agricoli, considerata la loro esigua dimensione e la loro funzione di spazio "funzionalmente legato" all'abitazione, il contesto, il costo unitario è pari a

C = €/mq 60,00 per cui il relativo valore di mercato diviene:

foglio 19 - mappale 114

$V = 350 \text{ mq} \times 10,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 3.500,00$

€ 1.750 per 1/2 di proprietà

€ 1.750 per 1/2 di proprietà

foglio 19 - mappale 121

$V = 117 \text{ mq} \times 10,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.170,00$

€ 585 per 1/2 di proprietà

€ 585 per 1/2 di proprietà

### Verifica del migliore e più conveniente uso (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 negli usi consentiti dal regolamento edilizio locale.



## 7. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia con il n°2091, in applicazione degli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliare 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 avere 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, dall'esterno;
- ✓ nessun altro soggetto ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

timbro e firma \_

A circular stamp from the Ordine Architetti di Brescia n.2091 is visible, along with a handwritten signature in blue ink that appears to be 'Boni'.

Data rapporto di valutazione: **16.01.2021**



## ELENCO DEGLI ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**ALLEGATO 1.A**

Corrispondenza

**ALLEGATO 1.B**

Relazione fotografica

**ALLEGATO 1.C**

Pratiche edilizie (stralci) e CDU

**ALLEGATO 1.D**

Visura storica per immobile, visura per soggetto, estratto di mappa e schede catastali

**ALLEGATO 1.E**

Ispezioni ipotecarie

**ALLEGATO 1.F**

Certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale

**ALLEGATO 1.G**

Rilevazione dei dati presso fonti di terze parti



Comune di Gambara (BS), via Giovanni Pascoli n.18

**LOTTO 04**

foglio 15 – mappale 289 sub.1 – (cat.C/6)

foglio 15 – mappale 289 sub.2 – (cat.C/6)

foglio 15 – mappale 289 sub.3 – (cat.A/2)

foglio 15 – mappale 289 sub.4 – (cat.A/2)

**PUNTO A: IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI OGGETTO DI PERIZIA**

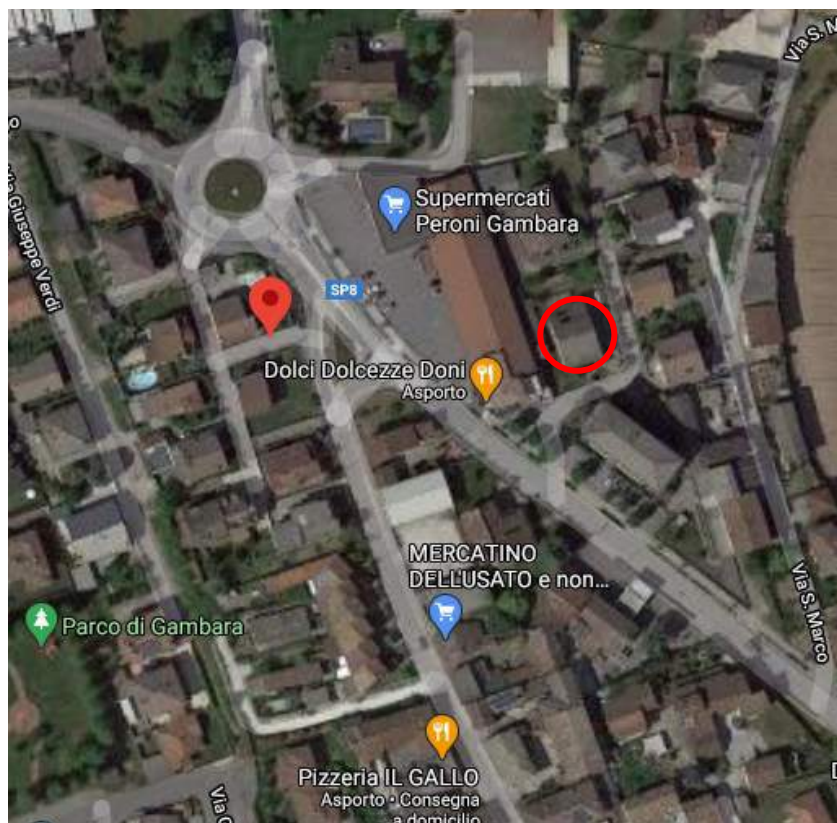
Descrizione: Trattasi di fabbricato residenziale su due piani e relativi accessori esterni; un villino in lotto indipendente con unità immobiliare a piano terra e una unità immobiliare a piano primo.

L'accesso pedonale avviene da via G. Pascoli 18 mentre quello carraio da via G. Pascoli 16

[documentazione fotografica ALLEGATO **B**]

Ubicazione: Il contesto circostante è residenziale composto da fabbricati di analoga tipologia e destinazione d'uso (medesimo segmento di mercato).

Dista circa 800 metri dal centro di vita del paese ove sono collocati i servizi di pubblica utilità ed i principali esercizi commerciali.



Identificativi catastali:     Catasto Fabbricati – NCT  
NCT foglio 15 – mappale 289 sub.1 – (cat.C/6)  
NCT foglio 15 – mappale 289 sub.2 – (cat.C/6)  
NCT foglio 15 – mappale 289 sub.3 – (cat.A/2)  
NCT foglio 15 – mappale 289 sub.4 – (cat.A/2)













Proprietà: 

Quota di proprietà: 









Diritto di proprietà:       Piena

Divisibilità dell'immobile: NO (le unità immobiliari sono comunicanti con scala interna)

**Più probabile valore in mercato libero:**

<b>autorimessa sub.1</b>	
€ 6.480,00 per 1/1 di nuda proprietà del 	
€ 720,00 per 1/1 di usufrutto della signora 	
<b>autorimessa sub.2</b>	
€ 8.100,00 per 1/1 di nuda proprietà del sig. 	
€ 900,00 per 1/1 di usufrutto della signora 	
<b>abitazione sub.3 PT</b>	
€ 76.050,00 per 1/1 di nuda proprietà del sig. 	
€ 8.450,00 per 1/1 di usufrutto della signora 	
<b>abitazione sub.4 PP</b>	
€ 85.500,00 per 1/1 di nuda proprietà del sig. 	
€ 9.500,00 per 1/1 di usufrutto della signora 	

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata:  
(valore a base d'asta):**

<b>autorimessa sub.1</b>	<b>€ 3.600,00</b>
€ 3.240,00 per 1/1 di nuda proprietà del sig. 	
€ 360,00 per 1/1 di usufrutto della signora 	
<b>autorimessa sub.2</b>	<b>€ 4.500,00</b>
€ 4.050,00 per 1/1 di nuda proprietà del sig. 	
€ 450,00 per 1/1 di usufrutto della signora 	
<b>abitazione sub.3 PT</b>	<b>€ 42.250,00</b>
€ 38.025,00 per 1/1 di nuda proprietà del sig. 	
€ 4.225,00 per 1/1 di usufrutto della signora 	
<b>abitazione sub.4 PP</b>	<b>€ 47.500,00</b>
€ 42.750,00 per 1/1 di nuda proprietà del sig. 	
€ 4.750,00 per 1/1 di usufrutto della signora 	



Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile: *per quanto osservato e rilevato il sottoscritto c.t.u. ritiene che l'unità immobiliare sia discretamente appetibile per le specifiche caratteristiche inaestimabilis (indipendenza, posizione nel contesto urbano, esposizione a sud delle superfici aero-illuminanti) ed aestimabilis (ampiezza delle superfici, box auto, balconi).*

#### **AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

Conformità edilizia: NO

Conformità catastale: SI

Conformità titolarità: SI

#### **FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Immobile occupato: SI

Spese condominiali: NO

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami: NO

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici: NO

#### **LIMITAZIONI**

Assunzioni limitative: SI ALLEGATO I

Condizioni limitative: SI ALLEGATO I



## PUNTO B – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

### LOTTO 4:

Provincia di Brescia

Comune di Gambara

via per Giovanni Pascoli 18

NCT foglio 15 – mappale 289 sub.1 – (cat.C/6) classe 4 rendita 26.44€

NCT foglio 15 – mappale 289 sub.2 – (cat.C/6) classe 4 rendita 33.05€

NCT foglio 15 – mappale 289 sub.3 – (cat.A/2) classe 4 rendita 303.68€

NCT foglio 15 – mappale 289 sub.4 – (cat.A/2) classe 4 rendita 354.29€

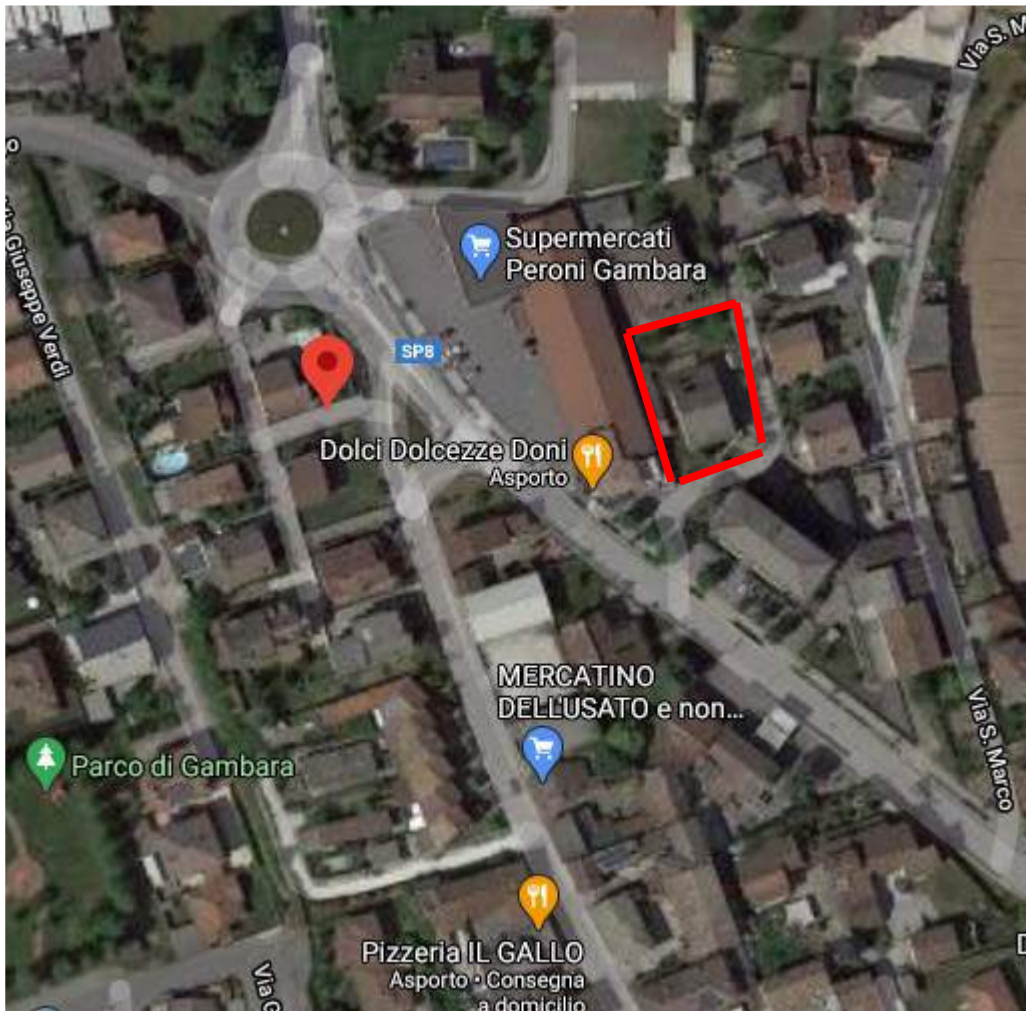
### Zona



#### CLASSE II

Aree urbane caratterizzate da edificazione a media densità con tipologie edilizie prevalentemente mono e/o bifamiliari

### Mappa geografica (immagine satellitare)



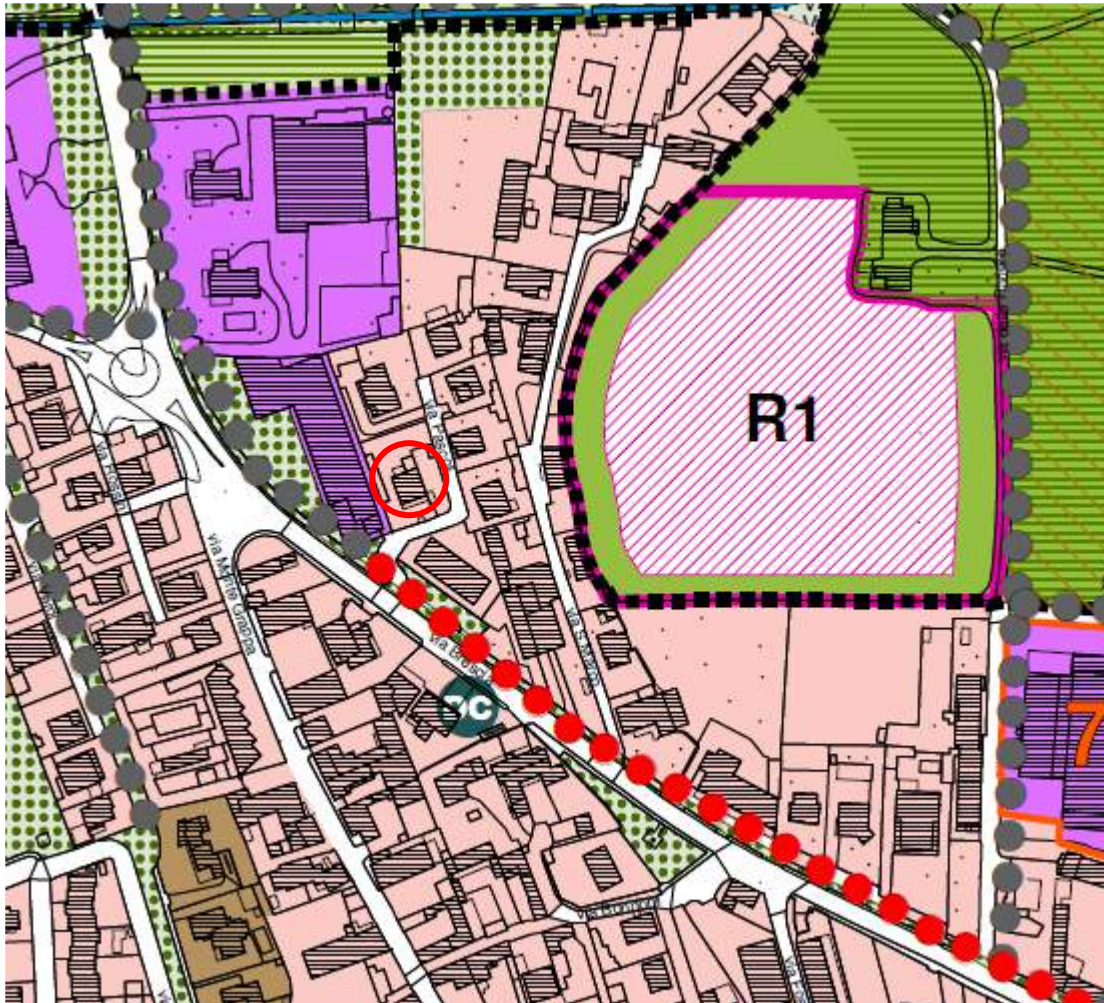


## Destinazione urbanistica dell'immobile



### CLASSE II

Aree urbane caratterizzate da edificazione a media densità con tipologie edilizie prevalentemente mono e/o bifamiliari



### Tipologia immobiliare

Usato; unità immobiliare in proprietà esclusiva.

### Tipologia edilizia

Villa singola composta da due unità immobiliari; piano terra una unità immobiliare e autorimesse, al piano primo la seconda unità immobiliare. Le due unità immobiliari sono collegate con una scala interna alle stesse del tipo a "chiocciola", oltre alla presenza di scala esterna per accesso al piano primo

### Caratteristiche generali dell'immobile

[desunte dagli elaborati documentali allegati alle pratiche edilizie]

- Strutturali:** soффondazioni in conglomerato cementizio armato; muratura portante; solai in latero-cemento; travi, cordoli, rampe scala, balconi in c.a. in opera; tetto in murici e tavelloni, gronde in cemento. Solo il portico lato ingresso è realizzato con struttura lignea.
- Impiantistiche:** sistema di generazione autonomo con caldaia murale a gas



metano per il riscaldamento e la produzione combinata di acqua calda sanitaria; sistema di emissione composto da radiatori in alluminio del tipo ad elementi componibili; sistema di regolazione con cronotermostato di zona; impianto elettrico tradizionale del tipo sottotraccia. Impianto di raffrescamento con pompadi calore e split interno.

- Architettoniche interne: pareti intonacate al civile e tinteggiate; pavimenti in ceramica monocottura a tutti i piani; rivestimento scala per accesso esterno al piano primo in cemento armato grezza; ringhiera scala metallica verniciata; porte e battiscopa in legno.
- Architettoniche esterne: intonaco al civile tinteggiato; coppi in cotto; lattonerie di rame; parapetti balconi in ferro verniciato; davanzali, soglie in pietra; Il portico sul lato sud è realizzato con pilastri in mattoni a vista e copertura con orditura lignea per la sola porzione del piano primo, con pilastri intonacati e soletta in latero cemento per la porzione a piano terra. Portoncino in legno con serratura di sicurezza; serramenti in legno verniciati legno scuro con vetrocamera; oscuranti con ante in legno scorrevoli esternamente colore scuro; basculante in ferro verniciata testa di moro; marciapiede in gres Le zone pedonali e carraio interne al lotto sono in calcestruzzo grezze prive di pavimentazione.

### **Stato di conservazione**

Il fabbricato si presenta arredato e occupato dagli esecutati, in discreto stato di conservazione.

### **Dimensione**

Trattasi di unità immobiliare di medie dimensioni

### **Caratteri domanda e offerta**

- Domanda: famiglie, società immobiliari, costruttori
- Offerta: soggetto privato esecutato

### **Forma di mercato**

Concorrenza monopolistica

### **Filtering**

Basso - Nullo

### **Fase del mercato immobiliare**

Fase di stazionarietà con tendenza alla ripresa delle compravendite.



**DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI  
VALUTAZIONE**  
DATO IMMOBILIARE

**Confini catastali**

- a nord con mappale 285 (altra unita immobiliare)
- a sud ed a est con la strada via Giovanni Pascoli.
- a ovest con mappale 25 sul quale si trova un fabbricato a destinazione commerciale.

**Consistenza**

- desunta graficamente dagli elaborati grafici delle pratiche edilizie

**Criterio di misurazione**

- SEL – superficie esterna lorda

**Calcolo superfici di proprietà**

Descrizione	Superficie Esterna Lorda [mq]	Rapporto mercantile	Superficie Commerciale [mq]
Piano terra h=2,80m	97.30	1.00	97.30
Autorimessa	16.00	0.50	8.00
Portico PT	26.00	0.25	6.50
Piano primo h=2,80m	113.30	1.00	113.30
Portico PP	26.00	0.25	6.50
Autorimessa a PT	20.00	0.50	16.50
Fienile	33.00	0.25	8.25
<b>S = SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE [mq]</b>			<b>256,35</b>

**Caratteristiche qualitative *inaestimabilis***

- indipendenza (+)
- esposizione (+)
- contesto circostante (-)

Nota: la superficie interna utile dell'alloggio è pari di 103.23 mq (al piano primo) e pari a 87.23mq l'unità immobiliare al piano terra; la superficie interna del box è di 16.00 mq e 33mq per il secondo; l'incidenza delle pareti perimetrali a comporre la superficie commerciale con i rapporti mercantili assunti è di circa il 20%.



## 8. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

### 4.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA - URBANISTICA

#### Anno di costruzione

- L'unità immobiliare è stata edificata nel 1978, come indicato nella concessione edilizia

#### Titoli autorizzativi esaminati

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Gambara (BS), in data 15.10.2020, il sottoscritto CTU visionò e fece copia di stralci significativi delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia Prot.n.3091 del Registro Costruzioni n.76/78 del 03 ottobre 1978 per la Nuova Costruzione di Civile Abitazione.

#### Situazione urbanistica

L'immobile appartiene al "AMBITI TERRITORIALE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE – CLASSE II edificazione a media densità con tipologia edilizia prevalentemente mono e/o bifamiliari.

#### Limitazioni urbanistiche

- Modalità di intervento prescritte dall'art. 39.3 delle N.T.A..

#### Altro

Per completezza il sottoscritto CTU ha altresì recuperato la seguente documentazione agli atti:

Planimetria catastale del fabbricato:

NCT foglio 15 – mappale 289 sub.1 – (cat.C/6) classe 4 rendita 26.44€

NCT foglio 15 – mappale 289 sub.2 – (cat.C/6) classe 4 rendita 33.05€

NCT foglio 15 – mappale 289 sub.3 – (cat.A/2) classe 4 rendita 303.68€

NCT foglio 15 – mappale 289 sub.4 – (cat.A/2) classe 4 rendita 354.29€

#### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Nicola Bonissoni, iscritto all'Ordine gli Architetti della Provincia di Brescia al n°2091, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Gambara (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

dichiara

la non regolarità edilizia – urbanistica della costruzione adibita a residenza "fg.15 mapp.289 rispetto alle pratiche edilizie agli atti deposita presso U.T. comunale, per le seguenti difformità:

**- per quanto depositato ed allegato a Concessione Edilizia tutto il piano terra del fabbricato doveva avere una destinazione a cantina e box- lavanderia; Da sopralluogo invece è stata ricavata una unità immobiliare indipendente con autorimessa interna all'ingombro del fabbricato.**



- il piano primo è conforme al progetto depositato a meno di una tramezza non realizzata che dovrebbe delimitare il disimpegno zona notte; il locale ripostiglio nello stato di fatto ingloba anche la scala a chiocciola (comunica direttamente con unità al piano terra).

Non si è trovato nessun atto e/o riscontro agli atti del Comune di Gambara relativamente alla seconda autorimessa con sovrastante fienile, in uso al piano primo; nessun riscontro agli atti per la presenza rilevata dei locali Cantina, pollaio, caldaia, di pertinenza del piano terra addossati al limite ovest della proprietà.

**Le sopracitate difformità incidono sulla non regolarità URBANISTICA dello stato attuale del fabbricato**

E necessaria una sanatoria la cui oblazione è di € 516,00 a €1.000,00 oltre alle spese tecniche stimate in circa €5.000,00, non sono quantificabili in questa sede gli oneri comunali se non con approssimazione (circa 8.000,00); per la sanatoria degli accessori esterni edificati a confine sarà necessario atto di assenso dei confinanti. Sarà però da verificare la doppia conformità allo strumento urbanistico vigente e quello all'epoca dell'abuso.

**Qualora non sia possibile sanare le opere sarà necessario ripristinare i luoghi.**

#### 4.2 RISPONDENZA CATASTALE

L'abitazione appartiene alla categoria catastale A/2 denominata "abitazioni del tipo civili"; attualmente risulta identificata al Catasto Fabbricati, sezione NCT, del Comune di Gambara (BS) nel foglio n°15 - mappale n°289 - subalterno 3 posta al piano terra.

L'abitazione appartiene alla categoria catastale A/2 denominata "abitazioni del tipo civili"; attualmente risulta identificata al Catasto Fabbricati, sezione NCT, del Comune di Gambara (BS) nel foglio n°15 - mappale n°289 - subalterno 4 posta al piano primo.

Le autorimesse appartengono alla categoria catastale C/6 denominata "stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)"; attualmente risultano identificate al Catasto Fabbricati, sezione NCT, del Comune di Gambara (BS) nel foglio n°15- mappale n°289 - subalterni 1 e 2.

Si allegano la visura storica per immobile e la visura per soggetto al **14.12.2020**

#### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Nicola Bonissoni, iscritto all'Ordine gli Architetti della Provincia di Brescia al n°2091, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Gambara (BS) ed in base a quanto rilevato in loco dall'esterno, con la presente dichiara

la regolarità catastale rispetto alle pratiche edilizie agli atti a meno delle seguenti difformità:

nella planimetria catastale non si trova riscontro di una tramezza a piano terra delimitante la zona soggiorno dal disimpegno zona notte. Il piano primo risulta conforme allo stato di fatto



#### 4.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

##### Titolo di provenienza

In capo a [REDACTED] in forza di trascrizione nn.15889/10226 del 24/05/1996, verbale di pubblicazione testamento (atto notarile pubblico del 09/05/1996 n.rep.12873 notaio Pozzoli Marco) a favore di [REDACTED] deceduto in data 02/04/1996 (non risulta trascritta la successione). Immobili in Gambara, via Pascoli n.18 distinti al NCEU foglio 15 mappale 289 sub.1-2-3-4.

Trascrizione nn.15890/10227 del 24/05/1996, accettazione espressa di eredità (atto notarile pubblico del 09/05/1996 n.rep.12873 notaio Pozzoli Marco) a favore di [REDACTED]

Trascrizione nn.11724/8674 del 06/07/1965, compravendita (atto del 24/06/1965 n.rep.95805/2342 notaio Vittorio Poli), [REDACTED] avente per oggetto l'intera piena proprietà dei terreni in Gambara distinti al NCT ai mappali 828/C e 3108/A.

##### Condizioni limitanti

##### Stato di possesso del bene alla data della valutazione

Alla data del sopralluogo l'immobile appariva occupato dagli esecutati.

#### FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Le formalità, i vincoli e gli oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico, sono:

- nessuno



## FORMALITA', VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Le formalità, i vincoli e gli oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente sono:

- IPOTECA LEGALE, (iscrizione nn.4954/910 del 05/02/2002) ipoteca volontaria – costituzione di ipoteca volontaria ( atto notarile pubblico del 17/12/2001 n.rep.93027/13480 notaio Marchesi GianCarlo), a favore di Leasing SPA sede Milano (MI) c.f.01682080153 (domicilio ipotecario eletto – non indicato), a carico di [REDACTED] [REDACTED] iscritta la somma complessiva pari a Euro 180.759,92, gravante l'intera piena proprietà degli immobili in Gambara, via Pascoli, distinti al NCEU fg.15 mapale 289 sub.1-2-3-4.
- (iscrizione nn.35474/6147 del 05/11/2014) IPOTECA GIUDIZIALE – decreto ingiuntivo ( atto giudiziario del 27/10/2014 n.rep.7866/2014 Tribunale di Brescia), a favore di Banca di Credito Cooperativo AgroBresciano Soc. Coop. Sede Ghedi (BS) c.f.00284980174 (domicilio ipotecario eletto- Brescia via Malta 7C – Studio legale Ceruti), [REDACTED] [REDACTED] iscritta per l'importo capitale pari ad Euro 200.000,00 e per la somma complessiva pari ad Euro 200.000,00, gravante l'intera piena proprietà degli immobili in Gambara, via G.Pascoli, distinti al NCEU fg.15 mapale 289 sub.1-2-3-4.
- (iscrizione nn.35814/6199 del 07/11/2014) IPOTECA GIUDIZIALE – decreto ingiuntivo ( atto giudiziario del 05/11/2014 n.rep.8174/2014 Tribunale di Brescia), a favore di Banca di Credito Cooperativo AgroBresciano Soc. Coop. Sede Ghedi (BS) c.f.00284980174 (domicilio ipotecario eletto- Brescia via Malta 7C – Studio legale Ceruti), [REDACTED] [REDACTED] iscritta per l'importo capitale pari ad Euro 100.000,00 e per la somma complessiva pari ad Euro 100.000,00, gravante l'intera piena proprietà degli immobili in Gambara, via G.Pascoli, distinti al NCEU fg.15 mapale 289 sub.1-2-3-4.
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE / VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, repertorio 12240/7846 del 14/04/2020, n.rep.1273 Ufficiale Giudiziario di Brescia), a favore di LUCREZIA SECURITISATION SRL sede Roma (RM) C.Fisc. 13638371008, a carico di [REDACTED] [REDACTED] gravante l'intera piena proprietà degli immobili in Gambara (BS), via Giovanni Pascoli 18 distinti al NCT foglio 15 mappali 289 sub.1-2-3-4, nonche altri omissis. Il tutto con i relativi frutti civili, accessioni e pertinenze





## ANALISI ESTIMATIVA

### **Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli Standard di Valutazione Immobiliari Internazionali**

In esito alla natura ed alla ricerca dei dati comparativi per la determinazione del più probabile valore di mercato e del valore di vendita forzata per l'unità immobiliare in esame il sottoscritto CTU ha applicato il *metodo di stima per apprezzamenti e detrazioni (SAD)* tenuto conto delle assunzioni e condizioni limitative descritte nella premessa dell'ALLEGATO I.

***Il valori definiti, quale costo unitario a metro quadrato, tengono già in considerazione il deprezzamento relativo alle spese tecniche necessarie ad ottenere la regolarità urbanistica e catastale, sopra riportate.***

## RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per l'unità immobiliare identificata in mappa Sezione Urbana:

L'abitazione appartiene alla categoria catastale A/2 denominata "abitazioni del tipo civili"; attualmente risulta identificata al Catasto Fabbricati, sezione NCT, del Comune di Gambara (BS) nel foglio n°15 - mappale n°289 - subalterno 3 posta al piano terra.

- il più probabile valore in libero mercato viene quantificato in **€ 84.500,00** diconsi euro ottantaquattromilacinquecento/00 (ALLEGATO I):

€ 76.050,00 per 1/1 di nuda proprietà del sig. [REDACTED]

€ 8.450,00 per 1/1 di usufrutto della signora [REDACTED]

- il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta viene quantificato in **€ 42.250,00** diconsi euro quarantaduemiladuecentocinquanta/00 (ALLEGATO II):

€ 38.025,00 per 1/1 di nuda proprietà del sig. [REDACTED]

€ 4.225,00 per 1/1 di usufrutto della signora [REDACTED]

L'abitazione appartiene alla categoria catastale A/2 denominata "abitazioni del tipo civili"; attualmente risulta identificata al Catasto Fabbricati, sezione NCT, del Comune di Gambara (BS) nel foglio n°15 - mappale n°289 - subalterno 4 posta al piano primo.

- il più probabile valore in libero mercato viene quantificato in **€ 95.000,00** diconsi euro **novantacinquemila/00** (ALLEGATO I):

€ 85.500,00 per 1/1 di nuda proprietà del [REDACTED]

€ 9.500,00 per 1/1 di usufrutto della [REDACTED]

- il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta viene quantificato in **€ 47.500,00** diconsi euro quarantasettemilacinquecento/00 (ALLEGATO II):

€ 42.750,00 per 1/1 di nuda proprietà del sig. [REDACTED]

€ 4.750,00 per 1/1 di usufrutto della signora [REDACTED]



Le autorimesse appartengono alla categoria catastale C/6 denominata “stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)”; attualmente risultano identificate al Catasto Fabbricati, sezione NCT, del Comune di Gambara (BS) nel foglio n°15- mappale n°289 - subalterni 1 e 2.

foglio 15 - mappale 289 - subalterno 1

$V = 16 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 7.200,00$

€ 6.480,00 per 1/1 di nuda proprietà del sig. [REDACTED]

€ 720,00 per 1/1 di usufrutto della signora [REDACTED]

foglio 15 - mappale 289 - subalterno 2

$V = 20 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 9.000,00$

€ 8.100,00 per 1/1 di nuda proprietà del sig. [REDACTED]

€ 900,00 per 1/1 di usufrutto della signora [REDACTED]

In condizioni di vendita forzata le autorimesse e il ripostiglio sono nelle medesime condizioni di appetibilità dell'unità immobiliare pignorata e pertanto il più probabile valore da porre a base d'asta diviene:

foglio 15 - mappale 289- subalterno 1

$V = \text{€ } 3.600,00$

€ 3.240,00 per 1/1 di nuda proprietà del sig. [REDACTED]

€ 360,00 per 1/1 di usufrutto della signora [REDACTED]

foglio 15 - mappale 289- subalterno 2

$V = \text{€ } 4.500,00$

€ 4.050,00 per 1/1 di nuda proprietà del sig. [REDACTED]

€ 450,00 per 1/1 di usufrutto della signora [REDACTED]

### **Verifica del migliore e più conveniente uso (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 negli usi consentiti dal regolamento edilizio locale.



## 9. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia con il n°2091, in applicazione degli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliario 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 avere 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, dall'esterno;
- ✓ nessun altro soggetto ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

timbro e firma \_

A circular stamp from the 'Ordine Architetti di Brescia n. 2091' is visible, partially overlapping a handwritten signature in blue ink.

Data rapporto di valutazione: **16.01.2021**



## ELENCO DEGLI ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

### ALLEGATO 1.A

Corrispondenza

### ALLEGATO 1.B

Relazione fotografica

### ALLEGATO 1.C

Pratiche edilizie (stralci) e CDU

### ALLEGATO 1.D

Visura storica per immobile, visura per soggetto, estratto di mappa e schede catastali

### ALLEGATO 1.E

Ispezioni ipotecarie

### ALLEGATO 1.F

Certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale

### ALLEGATO 1.G

Rilevazione dei dati presso fonti di terze parti

## BIBLIOGRAFIA

- International Valuation Standards Committee (2013) – IVSC Londra
- Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma IV edizione – Tecnoborsa (2011)
- Linee guida ABI. Associazione Bancaria Italiana: Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie
- Simonotti M.: Valutazione Immobiliare Standard (2013)
- Corso professionale di estimo immobiliare: la valutazione immobiliare \_ Le basi della valutazione, il mercato immobiliare e i metodi di stima. Geoval Geometri Valutatori Esperti (2011)
- Augenti N. e Chiaia B.M.: Ingegneria forense - capitolo 8 (2011)

