

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

## TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 63/2020

Giudice delegato: **dott. Alessandro Pernigotto**

### Anagrafica

Creditore procedente:

BANCA POPOLARE DI SONDRIO  
Piazza Garibaldi, 16 - Sondrio  
C.F. 00053810149  
In persona  
Rag. Luigino Negri C.F. NGRLGN52S15A337L  
Dott. Gianfranco Piraino C.F. PRNGFR51E101829V

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. Nicola Marchi  
Con Studio in via Nazzario Sauro, 33  
Comune Sondrio  
Pec: nicolamarchi@sondrio.pecavvocati.it

Esecutato:

OMISSIS

Rappresentato dall'Avvocato

Intervenuti alla data di stima

Sig.ra OMISSIS  
Custode Giudiziario avv. Marina Bizoli



Esperto incaricato

**Ing. Marco Francesco Salvo**  
Via San Bartolomeo, 23/f  
CF: SLVMCF63S11B157F  
Tel : +39 0303384100  
Fax: +39 0303384100  
Mail: marco.salvo.bs@virgilio.it  
Pec: marcofrancesco.salvo@ingpec.eu

Iscritto all'Albo/Ordine di Brescia

Timbro e firma



**Date**

Nomina dell'esperto 28/04/2020

Conferimento d'incarico di stima e giuramento 09/06/2020

Data della consegna del rapporto di valutazione 05/08/2020

Udienza per la determinazione della modalità di vendita 16/09/2020

1° sopralluogo 26/06/2020

Accesso agli atti comune di Verolavecchia 22/07/2020



### **Identificazione dei lotti**

#### **LOTTO NR. 1 di 4**

Descrizione sintetica: Porzione di villa bifamiliare composta da due piani: piano interrato  
piano terra  
Ubicazione: Comune Verolavecchia (BS), via Vittorio Veneto n. 52  
Identificativi catastali: NCT fg 10 part. 244 sub 5 cat. A/3 Classe 3 consistenza 7 vani  
Quota di proprietà: OMISSIS 1/2  
OMISSIS 1/2

Diritto di proprietà: piena proprietà

Divisibilità dell'immobile: non divisibile

Più probabile valore in libero mercato € 114.070,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 97.484,41

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

### **Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pag. 15  
Conformità catastale  Si  No se No vedi pag. 16  
Conformità titolarità  Si  No se No vedi pag.

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

Immobile occupato  No  Si se Si vedi pag. 17  
Spese condominiali arretrate  No  Si se Si vedi pag.  
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si se Si vedi pag.  
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si se Si vedi pag.

### **Limitazioni**

Assunzioni limitative  No  Si se Si vedi pag.  
Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pag.



## LOTTO NR. 2 di 4

Descrizione sintetica: Porzione di villa bifamiliare composta da due piani: piano interrato piano terra  
 Ubicazione: Comune Verolavecchia (BS), via Vittorio Veneto n. 54  
 Identificativi catastali: NCT fg 10 part. 244 sub 6 cat. A/3 Classe 3 consistenza 9,57 vani  
 Quota di proprietà: OMISSIS 1/2  
 OMISSIS 1/2

Più probabile valore in libero mercato € 229.050,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 189.773,85

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

### **Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pag. 20  
 Conformità catastale  Si  No se No vedi pag. 21  
 Conformità titolarità  Si  No se No vedi pag.

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

Immobile occupato  No  Si se Si vedi pag. 25  
 Spese condominiali arretrate  No  Si se Si vedi pag.  
 Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si se Si vedi pag.  
 Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si se Si vedi pag.

### **Limitazioni**

Assunzioni limitative  No  Si se Si vedi pag.  
 Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pag.



**LOTTO NR. 3 di 4**

Descrizione sintetica: Area comune antistante la villetta bifamiliare  
 Ubicazione: Comune Verolavecchia (BS), via Vittorio Veneto  
 Identificativi catastali: NCT fg 10 part. 294 classe SEMIN. IRRIG. 1 sup. 290 mq

Quota di proprietà: OMISSIS 1/4  
 OMISSIS 1/4  
 OMISSIS 1/2

Più probabile valore in libero mercato € 15.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 12.125,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia x Si  No se No vedi pag.  
 Conformità catastale  Si x No se No vedi pag. 25  
 Conformità titolarità x Si  No se No vedi pag.

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

Immobile occupato  No x Si se Si vedi pag. 25  
 Spese condominiali arretrate x No  Si se Si vedi pag.  
 Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami x No  Si se Si vedi pag.  
 Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici x No  Si se Si vedi pag.

**Limitazioni**

Assunzioni limitative x No  Si se Si vedi pag.  
 Condizioni limitative x No  Si se Si vedi pag.



## LOTTO NR. 4 di 4

Descrizione sintetica: Porzione di villa bifamiliare composta da due piani: piano interrato piano terra  
Ubicazione: Comune Verolavecchia (BS), via Nazzario Sauro n. 20  
Identificativi catastali: NCT fg 7 part. 210 sub 2 cat. A/4 Classe 2 consistenza 3,5 vani  
Quota di proprietà: OMISSIS 1/2  
OMISSIS 1/2

Più probabile valore in libero mercato € 25.648,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 20.050,95

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

### **Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pag. 27  
Conformità catastale  Si  No se No vedi pag. 29  
Conformità titolarità  Si  No se No vedi pag.

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

Immobile occupato  No  Si se Si vedi pag. 31  
Spese condominiali arretrate  No  Si se Si vedi pag.  
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si se Si vedi pag.  
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si se Si vedi pag.

### **Limitazioni**

Assunzioni limitative  No  Si se Si vedi pag.  
Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pag.



---

## CAPITOLI DI STIMA

1	Fasi –accertamenti e date delle indagini .....
2.	Inquadramento dell'immobile.....
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....
4.	Audit documentale e Due Diligence .....
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....
4.2	Rispondenza catastale .....
4.3	Verifica della titolarità.....
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....
7.	Analisi estimativa.....
8	Riepilogo dei valori di stima.....
9	Dichiarazione di rispondenza .....
10	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione .....



## 1. Fasi –accertamenti e date delle indagini

Richiesta dati catastali Agenzia delle Entrate	22/06/2020
Sopralluogo	25/06/2020
Richiesta visura Ipotecaria Agenzia delle Entrate	06/07/2020
Accesso agli atti Comune di Verolavecchia (BS)	22/07/2020

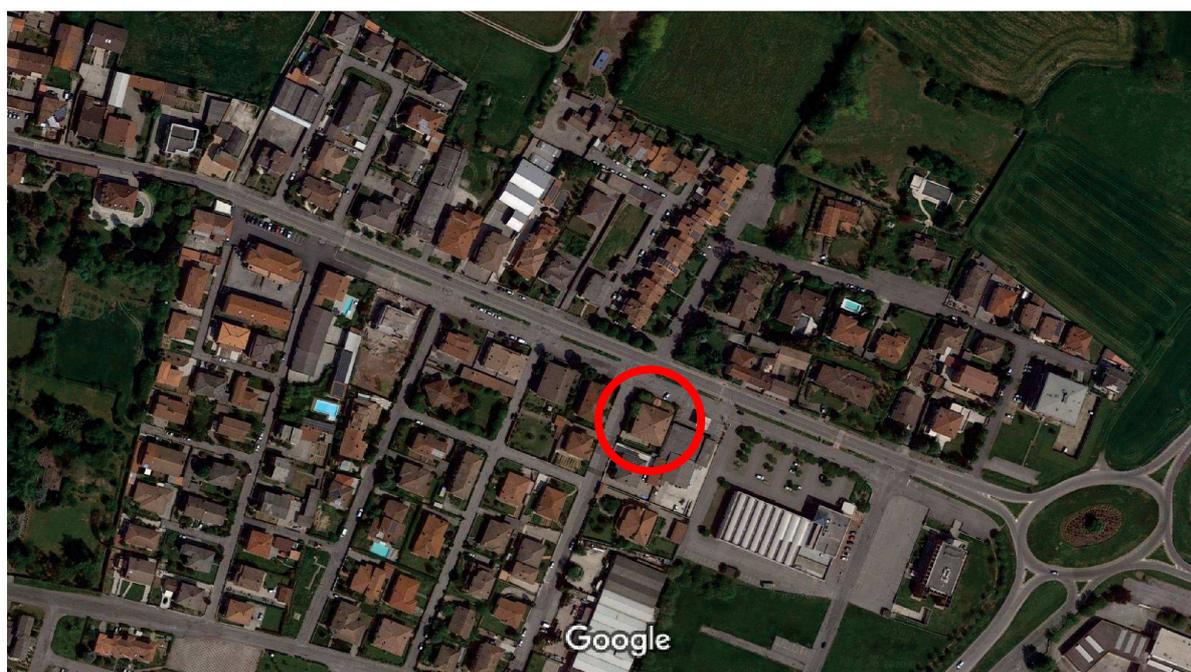
## 2. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

- x Provincia di Brescia
- x Comune Verolavecchia
- Frazione
- Località
- Quartiere
- x Via Vittorio Veneto
- x Civico n. 52/54

#### Mappa geografica LOTTO 1/4 – 2/4 – 3/4



Immagini ©2020 Maxar Technologies, Dati cartografici ©2020 20 m



- 
- |   |   |
|---|---|
| x <b>Destinazione urbanistica dell'immobile</b> | residenziale  |
| x <b>Tipologia immobiliare</b>                  | fabbricato - usato  |
| x <b>Tipologia edilizia dei fabbricati</b>      | villetta bifamiliare  |
| x <b>Tipologia edilizia unità immobiliari</b>   | porzione di villetta bifamiliare con giardino composta da piano terra e piano interrato   |
| x <b>Caratteri domanda e offerta</b>            | privato   |
| x <b>Forma di mercato</b>                       | concorrenza monopolistica (La forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza) |
| x <b>Filtering</b>                              | assente   |
| x <b>Fase del mercato immobiliare</b>           | i prezzi sono stabili il numero delle transazioni sono stabili.   |



## Localizzazione LOTTO 4/4

- x Provincia di Brescia
- x Comune Verolavecchia
- Frazione
- Località
- Quartiere
- x Via Nazzario Sauro
- x Civico n. 20

## Mappa geografica



- x **Destinazione urbanistica dell'immobile** residenziale
- x **Tipologia immobiliare** fabbricato - usato
- x **Tipologia edilizia dei fabbricati** porzione di edificio rurale
- x **Tipologia edilizia unità immobiliari** porzione edificio rurale con portico
- x **Caratteri domanda e offerta** privato
- x **Forma di mercato** concorrenza monopolistica (La forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto,



il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza)

- x **Filtering** assente
- x **Fase del mercato immobiliare** i prezzi sono stabili il numero delle transazioni sono stabili;

### 3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

#### DATO IMMOBILIARE

### DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE STAGGITO LOTTO 1/4

Trattasi delle porzione di una villetta bifamiliare formata da piano con giardino pertinenziale e piano interrato.

Antistante alla bifamiliare vi è una zona asfaltata utilizzata come parcheggio individuata al fg 10 mapp. 294 L'appartamento ha una cantina pertinenziale sita al piano interrato.

L'appartamento è completo di ogni finitura

#### VILLETTA BIFAMILIARE

**Identificazione catastale** NCT fg. 10 part. 244 sub 5 cat. A3

**Confini** Indicare i confini catastali

- x Nord cortile comune – altra proprietà
- x Sud corte comune – via Vittorio Veneto
- x Est sub 6
- x Ovest altra proprietà

#### Consistenza

- x Rilievo
- x Interno ed esterno
- Solo esterno

x Diretto in loco Collaboratore

x Data del sopralluogo 25/06/2020

- x Desunto graficamente da:
  - x Planimetria catastale
  - x Elaborato grafico (atto autorizzativo)
  - Elaborato grafico (generico)

**Criterio di misurazione**

- x SEL- Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta



## Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale (SLP) m<sup>2</sup> 151,50

Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile	Superficie commerciale
Balcone	m <sup>2</sup> 15,30	35%	m <sup>2</sup> 5,40
Portico	mq 3,60	50%	m <sup>2</sup> 1,80
Cantina	m <sup>2</sup> 143,00	50%	m <sup>2</sup> 71,50
Giardino	m <sup>2</sup> 242,50	10 %	m <sup>2</sup> 24,20

**Superficie commerciale**

m<sup>2</sup> 254,40



**PIANO TERRA**

## Caratteristiche qualitative

Trattasi di una bifamiliare i cui lavori sono iniziati in data 28.06.1972 e ultimati in data 27/03/1977.

Percorrendo il vialetto pedonale dall'area antistante il fabbricato in via Vittorio Veneto si accede dell'immobile.

Il piano terra composto dai seguenti vani di cui si riporta la superficie utili: soggiorno di circa 43,00 mq, cucina di circa mq 18,50, camera di circa mq 18,85, camera di circa mq 18,85, bagno di mq 5,85, atrio zona notte mq 10,60, atrio d'ingresso di circa mq 17,40, balcone di circa mq 15,30, portico comune con il sub 6, che è stato divisi fra le due proprietà e la quota di pertinenza e pari a mq 3,60 e corte comune con il sub 6.

Il piano interrato è collegato al piano terra mediante una scala interna.

Il piano interrato è accessibile anche dall'esterno tramite lo scivolo carraio, comune alle due unità immobiliari, da via Tito Speri.

Al piano interrato si trovano dei locali destinati a cantina e vi ancora la scala non utilizzabile realizzata durante la costruzione della villetta aventi le seguenti superficie utili; cantina accessibile dall'esterno compreso corridoio cantine mq 66,65, cantina mq 44,40, lavanderia e zona scala non utilizzabile mq 17,60

L'unità immobiliare si trova in uno stato manutenzione minimo, serramenti in legno dotati di vetro semplice, pavimento zona giorno e cucina in ceramiche, zona notte in parquet, bagno con pavimento in ceramica e rivestimento delle pareti con ceramica fini al soffitto, pavimento ingresso in marmo. L'unità immobiliare è termo-autonoma, dotata di caldaia a gas e radiatori in alluminio.



## 4. Audit documentale e Due Diligence

### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

#### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato anteriore 01/09/1967

#### Titoli autorizzativi esaminati

##### x Elenco

- Licenza di costruzione N. 195 DEL 28/06/1971
- Licenza di costruzione N. 385 DEL 17/05/1974 (recinzione)
- Attestazione abitabilità N. 195 DEL 30/3/1977

##### x Indicare la documentazione visionata

- Piante e relazioni allegati alle autorizzazioni edilizie.
- Relazione tecnico istruttore

##### x Fonte documentazione visionata

- Ufficio tecnico Comune di Verolavecchia

##### x Data verifica urbanistica 22/07/2020

#### Situazione urbanistica

##### x Strumento urbanistico

- PGT

##### Convenzione Urbanistica

Nessuna

##### Cessioni diritti edificatori

Nessuno

#### Limitazioni urbanistiche

##### x Vincoli urbanistici nessuno

##### Vincoli ambientali nessuno

##### Vincoli paesaggistici



- Grado di sensibilità

## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Marco Francesco Salvo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia nr. 2182, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Verolavecchia in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- x la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, consegnati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Verolavecchia citati, per le seguenti motivazioni:

realizzate le seguenti modifiche interne:

- spostato scala di collegamento interrato – terra;
- modifica tramezze zona giorno;
- ampliamento piano interrato zona sottostante portico lato Sud-Ovest;
- modifiche tramezze interne zona cantine;

realizzate le seguenti modifiche esterne:

- chiuso portico lato Sud-Ovest avente superficie di mq 3,20;
- tramezzato portico comune con sub 6;
- spostato porta finestra lato Ovest sul lato Nord
- modifica tramezze zona giorno.

Si ritiene che le opere realizzate siano sanabili per i seguenti motivi:

l'immobile è individuato come zona B1 – Edilizia consolidata e di completamento residenziale intensiva con indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,65 mq/mq sfruttando la SLP residua sul lotto.



Si dovrà quindi procedere con un'autorizzazione in sanatoria per le modifiche interne, le modifiche di prospetto e l'aumento di SLP dovendo sostenere i costi relativa alla sanzione per le opere in sanatoria da un minimo di €516,00 ad un massimo di €5.164,00, gli oneri comunali e le spese del tecnico incaricato alle presentazione delle pratiche edilizie.

## 4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al

Foglio 10 Sezione NCT particella 244

Sub. 5 categoria A3 classe 3 consistenza 7,20 vani Rendita €303,68

Elenco documentazione visionata:

- schede catastali;
- visura storica per immobile.

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 22/06/2020

### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto ing. Marco Francesco Salvo all'Ordine degli ingegneri di Brescia nr. 2182, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale degli immobili

**PIANO INTERRATO**

dai rilievi fatti sul posto si è riscontrato che vi è ancora la scala che collega il piano interrato con il terra autorizzata con Licenza di costruzione N. 195 DEL 28/061971 e parzialmente murata e stata inoltre ricavata una lavanderia non riportate nella scheda catastale.

La scheda catastale comprende anche una porzione d'area individuate con il fg 10 part. 294



Si deve procedere al frazionamento dell'area individuata al fg. 10 part. 294 per regolarizzare lo stato di fatto dovendo sostenere i costi relativi il cui importo di circa € 2.000,00 è da ripartirsi fra i proprietari.

### 4.3 della titolarità

#### Inquadramento della titolarità

Alla data del 03/11/2017, data di trascrizione dell'IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, l'immobile censito al Foglio 10 Sezione NCT particella 244 sub 5 risultano essere di proprietà del sig. Omissis e Omissis pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO repertorio 338/9990 DEL 30/06/2010 – atto per causa di morte – certificato di denunciata successione;

trascrizione a favore del 05/04/2013 Registro Particolare 22702 Registro Generale 36532 pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO repertorio 583/9990 DEL 13/05/2011;

trascrizione a favore del 17/08/2011 Registro Particolare 8219 Registro Generale 11887 pubblico ufficiale MONDELLA MANUELA repertorio 178347/20922 DEL 14/03/2013;

trascrizione a favore del 17/08/2011 Registro Particolare 8219 Registro Generale 11888 pubblico ufficiale MONDELLA MANUELA repertorio 178347 DEL 14/03/2013;

x Quota di proprietà      Omissis  
   1/2 immobile censiti al Foglio 10 Sez. NCT part. 244 sub 5  
   Omissis  
   1/2 immobile censiti al Foglio 10 Sez. NCT part. 244 sub 5

- Usufrutto
- Nuda proprietà

#### Condizioni limitanti

- Servitù
- Vincoli
- Oneri
- Pesi
- Gravami

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

*Immobile censito* censito al Foglio 10 part. 244 sub 5

- Libero
- x Occupato

L'immobile risulta essere occupato in forza di contratto di locazione in data 01.11.2014 registrato il 29.11.2014 n. 1751 serie T con canone annuo di €5400,00 e durata 4+4 con scadenza il 31.10.2018 e rinnovato tacitamente fino al 31.10.2022



## DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE STAGGITO LOTTO 2/4

Trattasi delle porzione di una villetta bifamiliare formata da piano con giardino pertinenziale e piano interrato.

Antistante alla bifamiliare vi è una zona asfaltata utilizzata come parcheggio.

L'appartamento ha una cantina pertinenziale sita al piano interrato.

L'appartamento è completo di ogni finitura

### VILLETTA BIFAMILIARE

#### Identificazione catastale

NCT fg. 10 part. 244 sub 6 cat. A3

#### Confini

Indicare i confini catastali

- Nord cortile comune – altra proprietà
- Sud corte comune – via Vittorio Veneto
- Est via Tito Speri
- Ovest sub 5
  
- Rilievo
- Interno ed esterno
- Solo esterno
  
- Diretto in loco
- Collaboratore
  
- Data del sopralluogo
- 25/06/2020
  
- Desunto graficamente da:
- Planimetria catastale
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)
  
- Criterio di misurazione
- SEL- Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN- Superficie Interna Netta

#### Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale (SLP) m<sup>2</sup> 151,50

#### Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile	Superficie commerciale
Balcone	m <sup>2</sup> 15,30	35%	m <sup>2</sup> 5,40
Portico	mq 3,60	50%	m <sup>2</sup> 1,80
Cantina	m <sup>2</sup> 143,00	50%	m <sup>2</sup> 71,50
Giardino	m <sup>2</sup> 242,50	10 %	m <sup>2</sup> 24,20



**Superficie commerciale**

m<sup>2</sup> **254,40**



**PIANO TERRA**

### **Caratteristiche qualitative**

Trattasi di una bifamiliare i cui lavori sono iniziati in data 28.06.1972 e ultimati in data 27/03/1977 ed è stata oggetto di un recente intervento di manutenzione.

Percorrendo il vialetto pedonale dall'area antistante il fabbricato in via Vittorio Veneto si accede dell'immobile.

Il piano terra composto dai seguenti vani di cui si riporta la superficie utili: soggiorno e cucina di circa mq 62,55, camera di circa mq 19,30, camera di circa mq 19,10, bagno di mq 5,30, atrio zona notte mq 5,50, ripostiglio mq 4,30, atrio d'ingresso di circa mq 5,95, ripostiglio/dcala mq. 17,10, balcone di circa mq 15,30, portico comune con il sub 5, che è stato divisi fra le due proprietà la cui quota di pertinenza è pari a mq 3,60 e corte comune con il sub 5.

Il piano interrato è collegato al piano terra mediante una scala interna.

Il piano interrato è accessibile anche dall'esterno tramite lo scivolo carraio, comune alle due unità immobiliari, da via Tito Speri.

Al piano interrato si trovano dei locali destinati a cantina aventi le seguenti superficie utili; cantina accessibile dall'esterno mq 64,70, cantina mq 35,00, lavanderia/centrale termica mq 10,00, cantina mq 18,55.

L'unità immobiliare si trova in uno stato manutenzione buono, serramenti in legno dotati di vetro doppio, pavimento zona giorno e cucina in ceramica, zona notte in parquet, bagno con pavimento in ceramica e rivestimento delle pareti con ceramica fino ad un'altezza di m. 1,20.

L'unità immobiliare è termo-autonoma, dotata di caldaia a gas e radiatori in alluminio.

Nella zona cantina devono essere ultimate alcune finiture, il pavimento della zona accessibile dall'esterno è in calcestruzzo le altre zone hanno la pavimentazione in ceramica.

## **4. Audit documentale e Due Diligence**

### **4.1 Legittimità edilizia – urbanistica**

#### **Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

#### **Titoli autorizzativi esaminati**



x Elenco

Licenza di costruzione	N. 195 DEL 28/061971
Licenza di costruzione	N. 385 DEL 17/05/1974 (recinzione)
Attestazione abitabilità DIA	N. 195 DEL 30/3/1977 N. 71 prot. 7570 del 17/10/2006

x Indicare la documentazione visionata

Piante e relazioni allegati alle autorizzazioni edilizie.  
Relazione tecnico istruttore

x Fonte documentazione visionata

Ufficio tecnico Comune di Verolavecchia

x Data verifica urbanistica 22/07/2020

**Situazione urbanistica**

- x Strumento urbanistico PGT
- Convenzione Urbanistica Nessuna
- Cessioni diritti edificatori Nessuno

**Limitazioni urbanistiche**

- x Vincoli urbanistici nessuno
- Vincoli ambientali nessuno
- Vincoli paesaggistici
- Grado di sensibilità

**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA**

Il sottoscritto Marco Francesco Salvo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia nr. 2182, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Verolavecchia in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA



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

x la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, consegnati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Verolavecchia citati, per le seguenti motivazioni:

La DIA N. 71 prot. 7570 del 17/10/2006 è relativa a delle modifiche interne ed esterne solo del piano terra rappresentando lo stato di fatto alla data della sua presentazione.

piano terra:

con riferimento alla DIA N. 71 del 17/10/2006 le seguenti difformità:

- modifica tramezze zona soggiorno – cucina;
- modifica finestre prospetti lato Sud e Ovest;

piano interrato:

con riferimento alla licenza di costruzione N. 195 DEL 28/061971:

- spostato scala di collegamento interrato – terra;
- modificato tramezze zona cantine.

Si ritiene che le opere realizzate siano sanabili per i seguenti motivi:

l'immobile è individuato come zona B1 – Edilizia consolidata e di completamento residenziale intensiva con indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,65 mq/mq.

Trattasi di modifiche di prospetto che si ritiene non incidano sull'aspetto della villera e di modifiche interne per i quali si deve fare un procedimento autorizzativo in sanatoria con una sanzione che va un minimo di € 516,00 ad un massimo di € 5.164,00, oltre gli oneri comunali e le spese del tecnico incaricato alle presentazioni delle pratiche edilizie.

#### **a. Rispondenza catastale**

Immobile identificato in mappa al

Foglio 10 Sezione NCT particella 244

□ Sub. 6      categoria A3      classe 3      consistenza 9,50 vani      Rendita €412,13

Elenco documentazione visionata:

- schede catastali;
- visura storica per immobile.



Data verifica catastale (gg/mm/aa)

22/06/2020

## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto ing. Marco Francesco Salvo all'Ordine degli ingegneri di Brescia nr. 2182, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

la REGOLARITÀ

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale degli immobili

La scheda non riporta la corretta posizione delle finestre.

#### PIANO INTERRATO

dai rilievi fatti sul posto si è riscontrato che alcune tramezze dell'interrato sono diverse da quanto autorizzato con Licenza di costruzione N. 195 DEL 28/06/1971 ed anche dallo stato di fatto

#### PIANO TERRA

Modifica tramezze zona giorno e cantina

La scheda catastale comprende anche una porzione d'area individuata con il fg 10 part. 294. Si deve procedere al frazionamento dell'area individuata al fg. 10 part. 294 per regolarizzare lo stato di fatto dovendo sostenere i costi relativi il cui importo di circa € 2.000,00 è da ripartirsi fra i proprietari.

### **b. Verifica della titolarità**

#### **Inquadramento della titolarità**

Alla data del 03/11/2017, data di trascrizione dell'IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, l'immobile censito al Foglio 10 Sezione NCT particella 244 sub 5 risultano essere di proprietà del sig. Omissis e Omissis pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO repertorio 338/9990 DEL 30/06/2010 – atto per causa di morte – certificato di denunciata successione;

trascrizione a favore del 05/04/2013 Registro Particolare 22702 Registro Generale 36532 pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO repertorio 583/9990 DEL 13/05/2011;

trascrizione a favore del 17/08/2011 Registro Particolare 8219 Registro Generale 11887



pubblico ufficiale MONDELLA MANUELA repertorio 178347/20922 DEL 14/03/2013;  
trascrizione a favore del 17/08/2011 Registro Particolare 8219 Registro Generale 11888  
pubblico ufficiale MONDELLA MANUELA repertorio 178347 DEL 14/03/2013;

- x Quota di proprietà      Omissis  
   1/2 immobile censiti al Foglio 10 Sez. NCT part. 244 sub 5  
   Omissis  
   1/2 immobile censiti al Foglio 10 Sez. NCT part. 244 sub 5
- Usufrutto  
 Nuda proprietà

### Condizioni limitanti

- Servitù  
 Vincoli  
 Oneri  
 Pesi  
 Gravami

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

*Immobile censito al* immobili censiti al Foglio 25 part. 261 sub 8

- Libero
- x Occupato

L'immobile risulta essere l'abitazione principale dell'esecutato Omissis ove lo stesso ha la propria residenza.

## DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE STAGGITO LOTTO 3/4

Trattasi di una porzione d'area antistante la bifamiliare individuata al fg. 10 mapp. 244 sub 5-6.

L'area è individuata sull'estratto mappa al fg. 10 part. 294 non è conforme allo stato di fatto: una porzione d'area sul lato Ovest è stata ceduta al Comune per realizzare via Tito Speri; una porzione d'area sul lato Sud è stata annessa come pertinenza alla bifamiliare come riportato nelle relative schede catastali al fg. 10 mapp. 244 sub 5-6.

### Identificazione catastale

NCT fg. 10 part. 294

### Confini

Indicare i confini catastali

- x Nord cortile comune – via Vittorio Veneto  
x Sud fg- 10 part. 244 sub. 5 –sub 6  
x Est altra proprietà



Consistenza

Rilievo

Diretto in loco

Data del sopralluogo

Desunto graficamente da:

Ovest via Tito Speri

Interno ed esterno

Solo esterno

Collaboratore

25/06/2020

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

SEL- Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale

m<sup>2</sup> 150,00

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

2 nessuno

Vincoli ambientali

- nessuno

Vincoli paesaggistici

grado di sensibilità alto

**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA**

Il sottoscritto Marco Francesco Salvo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia nr. 2182, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Verolavecchia in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA



x la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, consegnati dall'Ufficio Tecnico del Comune di

### **a. Rispondenza catastale**

Immobile identificato in mappa al

Foglio 10 Sezione NCT particella 244

Sub. 5 categoria A3 classe 3 consistenza 7,20 vani Rendita €303,68

Elenco documentazione visionata:

- schede catastali;
- visura storica per immobile.

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 22/06/2020

### **b. Verifica della titolarità**

Quota di proprietà Omissis 1/4 Foglio 10 part.. 294  
Omissis 1/4 Foglio 10 part.294  
Omissis 2/4 Foglio 10 part.294

## **DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE**

Il sottoscritto ing. Marco Francesco Salvo iscritto all'Ordine degli ingegneri di Brescia nr. 2182, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ

x la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale degli immobili



L'area individuata nell'estratto mappa non corrisponde allo stato di fatto pertanto si deve procedere ad un frazionamento che rappresenti lo stato dei luoghi in quanto una porzione è ricompresa nelle schede catastali individuate al fg 10 part. 244 sub 5-6.

x Quota di proprietà      Omissis 1/4 area censita al Foglio 10 Sez. NCT part. 294  
   Omissis 1/4 area censita Foglio 10 Sez. NCT part.294  
   Omissis 2/4 area censita Foglio 10 Sez. NCT part.294

Si deve procedere al frazionamento dell'area individua al fg. 10 part. 294 per regolarizzare lo stato di fatto dovendo sostenere i costi relativi il cui importo di circa € 2.000,00 è da ripartirsi fra i proprietari.

## DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE STAGGITO LOTTO 4/4

Trattasi delle porzione di un cascinale nella zona centrale di Verolavecchia composto da un porticato, piano terra e piano primo con un grado di manutenzione minimo.

### PROZIONE DI FABBRICATO RURALE

<b>Identificazione catastale</b>	NCT fg. 7 part. 210 sub 2 cat. A4
<b>Confini</b>	Indicare i confini catastali
	<input checked="" type="checkbox"/> Nord altra proprietà <input checked="" type="checkbox"/> Sud cortile <input checked="" type="checkbox"/> Est altra proprietà <input checked="" type="checkbox"/> Ovest altra proprietà
<b>Consistenza</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Rilievo	<input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno <input type="checkbox"/> Solo esterno
<input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco	Collaboratore
<input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo	25/062020
<input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da:	<input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale <input checked="" type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)
<b>Criterio di misurazione</b>	<input checked="" type="checkbox"/> SEL- Superficie Esterna Lorda <input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda <input type="checkbox"/> SIN- Superficie Interna Netta

### Calcolo superfici di proprietà



Superficie principale (SLP) m<sup>2</sup> 72,00

Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile	Superficie commerciale
Portico	m <sup>2</sup> 17,95	50%	m <sup>2</sup> 8,98
Portico lato Sud	m <sup>2</sup> 27,00	50%	m <sup>2</sup> 1,60
Cortile	m <sup>2</sup> 90,00	10 %	m <sup>2</sup> 9,00

**Superficie commerciale**  
**Caratteristiche qualitative**

m<sup>2</sup> **91,60**



**PIANO TERRA**

Trattasi di una porzione di un fabbricato rurale.

L'immobile si trova in via Nazzario Sauro e l'accesso avviene attraversando il mapp. 221 confinante.

Il piano terra ha un'altezza h= 2,65 ed è composto dai seguenti vani di cui si riportano le superfici utili: soggiorno di circa 14,35 mq, una cucina di circa mq 11,95, bagno con accesso dal portico mq 5,80;

tramite una scala interna si accede al piano primo che ha un'altezza h= 2,65 ed è composto da due camere, una circa mq 14,35 ed una di circa mq 11,95.

Pertineziali al fabbricato vi è un rustico avente superficie utile di circa mq 25,80 ed altezza in gronda h= m. 6,30 ed in colmo h= 7,00 ed un cortile di circa mq 90,00 che collega la porzione di fabbricato con il rustico.

L'unità immobiliare si trova in uno stato manutenzione minimo, serramenti in legno, pavimento in marmette e ceramica, pavimento portico in cemento, scala di collegamento in cemento.

L'unità immobiliare è climatizzata mediante una stufa a legna e un condizionatore.

**c. Audit documentale e Due Diligence**

**d. Legittimità edilizia – urbanistica**

**Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

**Titoli autorizzativi esaminati**

Elenco

Concessione per opere edilizia prot. 3471 Reg. Costruzioni 760 del 19/12/1978



x Indicare la documentazione visionata  
Piante e allegati alle autorizzazioni edilizie.

x Fonte documentazione visionata  
3 Ufficio tecnico Comune di Verolavecchia

x Data verifica urbanistica 22/07/2020

### Situazione urbanistica

- x Strumento urbanistico
  - PGT
- Convenzione Urbanistica
  - Nessuna
- Cessioni diritti edificatori
  - Nessuno

### Limitazioni urbanistiche

- x Vincoli urbanistici
  - 4 nessuno
- Vincoli ambientali
  - nessuno
- Vincoli paesaggistici
  - grado di sensibilità alto

<b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA</b>
---

Il sottoscritto Marco Francesco Salvo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia nr. 2182, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Verolavecchia in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA



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

x la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, consegnati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Verolavecchia citati, per le seguenti motivazioni:

piano primo:

il fienile al piano primo delle scheda catastale è stato chiuso e trasformato in stanza.

Il locale accessorio posto a Sud del cortile è stato tramezzato.

l'immobile è individuato nel PGT vigente come zona A "Centri storici" (art. 20).

Il comune di Verolavecchia con concessione per opere edilizia prot. 3471 Reg. Costruzioni 760 del 19/12/1978 ha autorizzato la realizzazione di una bagno all'interno del portico esistente, dall'elaborato allegato alla richiesta di concessione si rileva dal prospetto Sud che il fienile a quella data era già stato chiuso con un tamponamento e realizzate due finestre.

Le tramezzatura all'interno del rustico non sono presenti nella scheda catastale e non vi sono titoli autorizzativi.

#### **a. Rispondenza catastale**

Immobile identificato in mappa al

Foglio 7 Sezione NCT particella 210

Sub.2            categoria A4            classe 2            consistenza 3,5            Rendita €47,00

Elenco documentazione visionata:

- schede catastali;
- visura storica per immobile.

Data verifica catastale (gg/mm/aa)            22/06/2020

**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE**



Il sottoscritto ing. Marco Francesco Salvo all'Ordine degli ingegneri di Brescia nr. 2182, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

## DICHIARA

la REGOLARITÀ

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale degli immobili

La scheda catastale è datata 31.03.1920 è non stata aggiornata con le modifiche apportate all'immobile.

### **b. della titolarità**

#### **Inquadramento della titolarità**

Alla data del 03/11/2017, data di trascrizione dell'IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, l'immobile censito al Foglio 10 Sezione NCT particella 244 sub 5 risultano essere di proprietà del sig. Omissis e Omissis pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO repertorio 338/9990 DEL 30/06/2010 – atto per causa di morte – certificato di denunciata successione;

trascrizione a favore del 05/04/2013 Registro Particolare 22702 Registro Generale 36532 pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO repertorio 583/9990 DEL 13/05/2011;

trascrizione a favore del 17/08/2011 Registro Particolare 8219 Registro Generale 11887 pubblico ufficiale MONDELLA MANUELA repertorio 178347/20922 DEL 14/03/2013;

trascrizione a favore del 17/08/2011 Registro Particolare 8219 Registro Generale 11888 pubblico ufficiale MONDELLA MANUELA repertorio 178347 DEL 14/03/2013;

x Quota di proprietà      Omissis  
   1/2 immobile censiti al Foglio 10 Sez. NCT part. 244 sub 5  
   Omissis  
   1/2 immobile censiti al Foglio 10 Sez. NCT part. 244 sub 5

Usufrutto

Nuda proprietà

#### **Condizioni limitanti**

Servitù

Vincoli

Oneri

Pesì

Gravami



## Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Immobile censito al immobili censiti al Foglio 25 part. 261 sub 8

Libero

Occupato

L'immobile risulta essere occupato in forza di contratto di comodato gratuito in data 20.11.2017 registrato il 24.11.2017.

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

Non risultano, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

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

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Iscrizione contro del 05/04/2013 Registro Particolare 1882 Registro generale 11889 pubblico ufficiale MONDELLO MANUELA Repertorio 178347/20922 DEL 14/03/3013.

ISCRIZIONE CONTRO del 03/11/2017 Registro Particolare 7865 Registro Generale 48686 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SONDRIO Repertorio 1186 25/09/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE CONTRO del 31/01/2020 – Registro Particolare 2411 Registro Generale 3808 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA repertorio 402 del 20/01/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

### 7. Analisi estimativa

#### Utilizzo della valutazione

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

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



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

### **Basi del valore**

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

*“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*

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

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

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

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

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

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

### **Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU\_ Highest and Best Use)**

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

x Si

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



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

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

Metodo del confronto

Sistema di Stima

### **Indagini di mercato**

Di seguito vengono indicate le rilevazioni di mercato e le fonti dalle quali sono state desunte le indagini.

#### **A) Indagini dirette**

*Destinazione Residenziale: zona periferica*

Le indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare in esame, hanno rilevato che per vendite di immobili simili vengono attribuiti i seguenti valori unitari:

Abitazioni abitabili	€/m <sup>2</sup> (800,00 – 1.100,00)
Immobili da ristrutturare	€/m <sup>2</sup> (200,00 – 350,00)

#### **B) Indagini indirette**

Le indagini indirette sono individuate in base alle seguenti banche dati:

quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al 2° semestre 2020:

abitazioni civile stato di conservazione normale                      €/m<sup>2</sup> (930,00 – 1.150,00)

ProBrixia-Listino della Borsa Immobiliare di Brescia Listino Anno 2020

abitazioni nuovo	€/m <sup>2</sup> (1.550 – 1.415)
abitazioni recente	€/m <sup>2</sup> (1.280 – 1.010)
abitazioni Agibile 1	€/m <sup>2</sup> ( 740 – 470)
abitazioni Agibile 2	€/m <sup>2</sup> ( 420 – 360)
abitazioni da ristrutturare	€/m <sup>2</sup> ( 310 – 255)

In relazione alle caratteristiche posizionali possedute dall'edificio nel contesto della zona in cui è posizionato (ad es. parametri posizionali) nonché a quelle intrinseche ed allo stato di conservazione e manutenzione, si ritiene di poter assumere il valore unitario di

€/m<sup>2</sup> 650,00 per l'immobile censito al fg. 10 part. 244 sub 5

€/m<sup>2</sup> 1.000,00 per l'immobile censito al fg. 10 part. 244 sub 6

€/m<sup>2</sup> 250,00 per l'immobile censito al fg. 7 part. 210 sub 2



**a. Riepilogo dei valori di stima**

**LOTTO 1**

Per quanto concerne l'immobili identificati in mappa al Foglio 10 Sezione NCT Part. 244 Subalterno 5 cat. A/3, Classe 3, consistenza 7 vani e rendita €303,69

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 114.070,00** diconsi Euro CENTOQUATTORDICIMILASETTANTA (**vedasi analisi estimativa allegato I**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **97.748,41** diconsi Euro NOVANTASETTEMILASETTECENTOQUARANTAOTTO/41 (**vedasi analisi estimativa allegato II**)

**LOTTO 2**

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa al Foglio 10 Sezione NCT Part. 244 Subalterno 6 cat. A3, Classe 3, consistenza 9,50 vani e rendita €412,13

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 229.050,00** diconsi Euro DUECENTOCENTINOVE MILACINQUANTA (**vedasi analisi estimativa allegato I**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **189.873,85** diconsi Euro CENTOTTANTANOVE MILAOTTOCENTOSETTANTATRE/00 (**vedasi analisi estimativa allegato II**)

**LOTTO 3**

Per quanto concerne l'area identificata in mappa al Foglio 10 Sezione NCT Part. 294 consistenza 290 mq rendita domenicale €3,22 agrario €3,15

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 15.000,00** diconsi Euro QUINDICIMILA/00 (**vedasi analisi estimativa allegato I**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **12.125,00** diconsi Euro DODICIMILACENTOVENTICINQUE/00 (**vedasi analisi estimativa allegato II**)



## **LOTTO 4**

Per quanto concerne l'immobili identificati in mappa al Foglio 7 Sezione NCT Part. 210 Subalterno 2 cat. A/4, Classe 2, consistenza 3,5 vani e rendita €47,00

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 25.648,00** diconsì Euro VENTICINQUEMILASEICENTOQUARANTAOTTO (**vedasi analisi estimativa allegato I**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **20.0050,00** diconsì Euro VENTIMILACINQUANTA/00 (**vedasi analisi estimativa allegato II**)

### **b. Dichiarazione di rispondenza**

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: ing. Marco Francesco Salvo

Iscritto all'Ordine degli ingegneri di Brescia al n°2182

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

#### **DICHIARA**

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.



- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Data rapporto valutazione 05 agosto 2020



**c. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione**



1. **Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato** (allegato I)
2. **Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (allegato II)
3. Elaborati fotografici
4. Titoli autorizzativi
5. Visure catastali
6. Schede catastali
7. Ispezioni telematiche
8. Richiesta all'Agenzia delle entrate contratti d'affitto
9. Quotazione immobiliari

## **ALLEGATO 1**

### **Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato**

---





### Assunzione limitativa

Non vi sono assunzioni limitative

LOTTO	FOGLIO	MAPP.	SUB	SUP.COMM.		VALORE UNITARIO	VALORE COMMERCIALE
1	10	244	5	254,50	€/mq	460,00	€ 117 070,00
2	10	244	6	254,50	€/mq	900,00	€ 229 050,00
3	10	294		150,00	€/mq	100,00	€ 15 000,00
4	7	210	2	91,60	€/mq	280,00	€ 25 648,00
						TOTALE	€ 386 768,00

## ALLEGATO 2

### ANALISI ESTIMATIVA VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA



Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i costi e le condizioni che determinano valore diverso rispetto ad un acquisto nel libero mercato:

tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene

diminuzione dell'importo pari ad alcuni rilanci del prezzo base d'asta Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene con modalità diverse rispetto i tempi di commercializzazione e di contrattazione in un rapporto di libero mercato in quanto la vendita viene fatta in circostanze straordinarie.

Al fine di trovare il valore di vendita forzata si fa riferimento a specifiche assunzioni considerando nella stima del valore di vendita forzata come viene a formarsi il prezzo finale d'aggiudicazione dell'immobile.

## LOTTO 1/4

Numero asta	Prezzo Base Asta	C Anticipo	D Rilancio medio	E Interessi su capitale depositato	F Imposta di registro	Spese varie	Totale costi	Utile/ Perdita %
1	€ 117 070,00	€ 11 707,00	€ 4 682,80	€ 78,05	€ 12 175,28	€ 1 000,00	€ 135 006,13	-15,32%
2	€ 93 656,00	€ 9 365,60	€ 3 746,24	€ 62,44	€ 9 740,22	€ 1 000,00	€ 108 204,90	7,57%
3	€ 84 290,40	€ 8 429,04	€ 3 371,62	€ 56,19	€ 8 766,20	€ 1 000,00	€ 97 484,41	16,73%
4	€ 75 861,36	€ 7 586,14	€ 3 034,45	€ 50,57	€ 7 889,58	€ 1 000,00	€ 87 835,97	24,97%
C=	10% SUL PREZZO BASE D'ASTA							
D=	4% SUL PREZZO BASE D'ASTA							
E=	2% TASSO PER CALCOLO INTERESSI SU BASE ANNUA							
F=	10% IMPOSTA DI REGISTRO							
TEMPO MEDIO DI AGGUDICAZIONE 120 GIORNI								
RIBASSO MEDIO: 20% DOPO LA PRIMA ASTA, 10 % DOPO LE SUCCESSIVE								

Si ritiene pertanto, considerata la località e la posizione, che la 3° asta sia quella che raggiunge la soglia di convenienza con un valore di aggiudicazione di €97.484,41 con un ribasso pari al 16,73% rispetto al valore di mercato.

## LOTTO 2/4



Numero asta	Prezzo Base Asta	C Anticipo	D Rilancio medio	E Interessi su capitale depositato	F Imposta di registro	Spese varie	Totale costi	Utile/ Perdita %
1	€ 229 050,00	€ 22 905,00	€ 9 162,00	€ 152,70	€ 23 821,20	€ 1 000,00	€ 263 185,90	-14,90%
2	€ 183 240,00	€ 18 324,00	€ 7 329,60	€ 122,16	€ 19 056,96	€ 1 000,00	€ 210 748,72	7,99%
3	€ 164 916,00	€ 16 491,60	€ 6 596,64	€ 109,94	€ 17 151,26	€ 1 000,00	€ 189 773,85	17,15%
4	€ 148 424,40	€ 14 842,44	€ 5 936,98	€ 98,95	€ 15 436,14	€ 1 000,00	€ 170 896,46	25,39%
C=	10% SUL PREZZO BASE D'ASTA							
D=	4% SUL PREZZO BASE D'ASTA							
E=	2% TASSO PER CALCOLO INTERESSI SU BASE ANNUA							
F=	10% IMPOSTA DI REGISTRO							
TEMPO MEDIO DI AGGUDICAZIONE 120 GIORNI								
RIBASSO MEDIO: 20% DOPO LA PRIMA ASTA, 10 % DOPO LE SUCCESSIVE								

Si ritiene pertanto, considerata la località e la posizione, che la 3° asta sia quella che raggiunge la soglia di convenienza con un valore di aggiudicazione di € 189.773,85 con un ribasso pari al 17,15% rispetto al valore di mercato.

### LOTTO 3/4

Numero asta	Prezzo Base Asta	C Anticipo	D Rilancio medio	E Interessi su capitale depositato	F Imposta di registro	Spese varie	Totale costi	Utile/ Perdita %
1	€ 15 000,00	€ 1 500,00	€ 600,00	€ 10,00	€ 1 560,00	€ 1 000,00	€ 18 170,00	-21,13%
2	€ 12 000,00	€ 1 200,00	€ 480,00	€ 8,00	€ 1 248,00	€ 1 000,00	€ 14 736,00	1,76%
3	€ 10 800,00	€ 1 080,00	€ 432,00	€ 7,20	€ 1 123,20	€ 1 000,00	€ 13 362,40	10,92%
4	€ 9 720,00	€ 972,00	€ 388,80	€ 6,48	€ 1 010,88	€ 1 000,00	€ 12 126,16	19,16%
C=	10% SUL PREZZO BASE D'ASTA							
D=	4% SUL PREZZO BASE D'ASTA							
E=	2% TASSO PER CALCOLO INTERESSI SU BASE ANNUA							
F=	10% IMPOSTA DI REGISTRO							
TEMPO MEDIO DI AGGUDICAZIONE 120 GIORNI								
RIBASSO MEDIO: 20% DOPO LA PRIMA ASTA, 10 % DOPO LE SUCCESSIVE								

Si ritiene pertanto, considerata la località e la posizione, che la 4° asta sia quella che raggiunge la soglia di convenienza con un valore di aggiudicazione di € 12.126,16 con un ribasso pari al 19,16% rispetto al valore di mercato.

### LOTTO 4/4



Numero asta	Prezzo Base Asta	C Anticipo	D Rilancio medio	E Interessi su capitale depositato	F Imposta di registro	Spese varie	Totale costi	Utile/ Perdita %
1	€ 25 684,00	€ 2 568,40	€ 1 027,36	€ 17,12	€ 2 671,14	€ 1 000,00	€ 30 399,62	-18,36%
2	€ 20 547,20	€ 2 054,72	€ 821,89	€ 13,70	€ 2 136,91	€ 1 000,00	€ 24 519,69	4,53%
3	€ 18 492,48	€ 1 849,25	€ 739,70	€ 12,33	€ 1 923,22	€ 1 000,00	€ 22 167,73	13,69%
4	€ 16 643,23	€ 1 664,32	€ 665,73	€ 11,10	€ 1 730,90	€ 1 000,00	€ 20 050,95	21,93%
C=	10% SUL PREZZO BASE D'ASTA							
D=	4% SUL PREZZO BASE D'ASTA							
E=	2% TASSO PER CALCOLO INTERESSI SU BASE ANNUA							
F=	10% IMPOSTA DI REGISTRO							
	TEMPO MEDIO DI AGGIUDICAZIONE 120 GIORNI							
	RIBASSO MEDIO: 20% DOPO LA PRIMA ASTA, 10 % DOPO LE SUCCESSIVE							

Si ritiene pertanto, considerata la località e la posizione, che la 4° asta sia quella che raggiunge la soglia di convenienza con un valore di aggiudicazione di € 20.050,95 con un ribasso pari al 21,93% rispetto al valore di mercato.

