



# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

## TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 427/2020

Riunita alla procedura n. \_\_\_\_/\_\_\_\_

Giudice delegato: **DR.SSA LIANA ZACCARA**

### Anagrafica

Creditore precedente:

**La MAIOR SPV S.R.L. e per essa quale mandataria PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A.,**

Rappresentato dall'Avvocato

**Avv. Luigi Giulio Giulini Richard e avv. Raffaella Beatrice  
con email agli indirizzi PEC:  
luigigiulio.giulinirichard@pecordineavvocatisaluzzo.it -  
raffaellabeatrice.zizioli@milano.pecavvocati.it**

Esecutati:

**OMISSIS**

Intervenuti alla data di stima

Vedasi dati riportati dove e se presenti da avv. precedente e da Tribunale di Brescia depositati e consegnati





Esperto incaricato

**Architetto Fabio Mensi**

Studio in Via Valcamonica 17/a - Brescia  
C.F. MNSFBA72H13B157L  
Tel. cell. 339.6545696  
Fax  
Mail fabioarch.mensi@gmail.com  
Pec fabio.mensi@archiworldpec.it  
Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di  
Brescia al nr. 2094



**Date e informazioni utili**

Giudice	: dott. Gianluigi Canali
Giuramento	: 09.11.2020
PRIMA Udienza fissata per il giorno	: 16.04.2021
Termine consegna del C.T.U. della relazione di STIMA	: 16.03.2021
Termine consegna relazione di stima del C.T.U. richiesto PRIMA PROR.	: 16.06.2021 – 90 gg di proroga
Udienza DEFINITIVA fissata per il giorno	: 08 ottobre 2021
Nomina custode giudiziario	: AnpeBrescia-Arch. Andrea Gilberti
Sopralluogo agli immobili	: 04/12/2020, 12/02/2021;

Pag. 2 a 35





## Identificazione dei lotti

### 1- LOTTO NR.1

(Immobile residenziale sito nel Comune di Pezzaze, Catasto Fabbricati, sez. NCT, Foglio 22, part. 95, sub. 23, Frazione Lavone, Via Don Omobono Piotti n. 21, cat. A/2, classe 3, vani 4 (appartamento a piano rialzato con annesse corti esclusive pertinenziali)).

Descrizione sintetica

Immobile residenziale posto a piano Primo in piccolo complesso residenziale in linea senza amministratore. Appartamento inserito in edificio con accesso da strada e scala comune utilizzata anche da altre unità residenziale. L'appartamento a destinazione residenziale. Per accedere all'immobile è presente una scala per l'accesso da strada, con piccole porzioni di aree di proprietà a lato. Accesso da loggia/terrazzo a piano primo. L'immobile è composto da cucina-soggiorno, 2 camere da letto, un bagno, atrio distribuzione, loggia su fronte principale d'ingresso e una piccola Cantina a piano seminterrato. Sufficienti condizioni di manutenzione necessità comunque di ristrutturazione superficiale.

Ubicazione

via Don Omobono Piotti 21, Frazione Lavone, PEZZAZE (BS);

Identificativi catastali  
Utilità comuni:

Comune di Pezzaze - Sez. urb. NCT, Fg. 22, part. 95 sub. 23 cat. A2;  
Sez. Urb.: NCT Foglio: 28 Particella: 94 Sub.: 1. Cat. A/2 Classe 3  
consistenza 4 vani, rendita € 150,81

Quota di proprietà

100/100 – Catastalmente indicato OMISSIS  
nato a OMISSIS con  
CF OMISSIS  
Al momento del sopralluogo NON presenti affittuari e NON  
presente la proprietà.  
(vedasi allegati);

Divisibilità dell'immobile

NON DIVISIBILE – UNICO APPARTAMENTO.

## Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

Si sostanzialmente corretta  No  
se No vedi pagina

Conformità catastale

Si sostanzialmente corretta  No  
se No indicare motivo.

Conformità titolarità

Si  No

## Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato dalla proprietà

No  Si NON presenti affittuari, né la  
proprietà. Accesso forzoso tramite IVG, immobile  
sembra non abitato da tempo.  
Vedasi indicazioni dell'I.V.G.





Spese condominiali arretrate

No  Si immobile non in regime di condominio e senza amministratore condominiale, gestito dalle due proprietà come riferito durante i sopralluoghi per le parti comuni;

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

No  Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

No  Si Nessuno, ma vedasi comunque P.G.T. norme del comune di Pezzaze;

### **Limitazioni**

Assunzioni limitative

No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

Condizioni limitative

No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

### Nota importante:

**Nessun'altra dai documenti visionati e presenti.**

### **"GIUDIZIO" SINTETICO SULLA COMMERCIALIZZABILITÀ DELL'IMMOBILE:**

#### **LOTTO 1 immobile residenziali:**

dalle informazioni assunte, dopo verifiche e con indagine anche da altri addetti del settore della zona dove presenti gli immobili oggetto di stima, si rileva (alla data della stima) una situazione di leggera ripresa della recessione del ciclo immobiliare che ne limitano comunque l'immediata commerciabilità, nel breve periodo, ma la posizione, la conformazione e la buona metratura dell'immobile lo rendono comunque appetibile, seppur necessaria un'opera di ristrutturazione.

#### **IPOTESI DIVISIONALE DELL'IMMOBILI:**

NON DIVISIBILE. UNICO LOTTO FORMATO DA APPARTAMENTO A PIANO PRIMO da STRADA - RIALZATO NEI DOCUMENTI CATASTALI E COMUNALI ED AREE ESTERNE ESCLUSIVE A CIELO LIBERO. (SU AREA ESTERNA DIRITTO/SERVITU' DI PASSAGGIO PER APPARTAMENTO A PIANO SECONDO/PRIMO PER PE).

Alla luce di quanto considerato nei SUCCESSIVI capitoli a partire dal 7) "analisi estimativa" e seguenti, per quanto concerne l'immobile di PEZZAZE (BS) si identifica il seguente valore di stima:

#### **LOTTO 1 - APPARTAMENTO E AREE DI PROPRIETA'**

- 1. PIÙ PROBABILE VALORE IMMOBILE IN REGIME DI LIBERO MERCATO (FG. 22, PART. 95, SUB. 23).....€ 93'400,00 (Diconsi euro Novantatremilaquattrocento/00)**
- 2. PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA (FG. 22, PART. 95, SUB. 23).....€ 88'700,00 (Diconsi euro Ottantottosettecento/00)**





## INDICE

1.	<i>Fasi - accertamenti e date delle indagini.....</i>	<i>6</i>
2.	<i>Inquadramento dell'immobile.....</i>	<i>7</i>
3.	<i>Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....</i>	<i>11</i>
4.	<i>Audit documentale e Due Diligence .....</i>	<i>17</i>
4.1	<i>Legittimità edilizia – urbanistica .....</i>	<i>17</i>
4.2	<i>Rispondenza catastale .....</i>	<i>20</i>
4.3	<i>Verifica della titolarità .....</i>	<i>22</i>
5.	<i>Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....</i>	<i>24</i>
6.	<i>Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. ....</i>	<i>25</i>
7.	<i>Analisi estimativa.....</i>	<i>26</i>
8.	<i>Riepilogo dei valori di stima .....</i>	<i>28</i>
9.	<i>Valori di stima .....</i>	<i>32</i>
10.	<i>Dichiarazione di rispondenza .....</i>	<i>33</i>
11.	<i>Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione .....</i>	<i>34</i>
12.	<i>Bibliografia .....</i>	<i>35</i>





## 1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

### SOPRALLUOGHI PRESSO GLI IMMOBILI:

Primo sopralluogo: 04/12/2020 alle ore 14,30, (non *Presente proprietà, non è stato possibile accesso agli immobili*) e 12/02/2021 con accesso forzato da parte di incaricato dell'ANPE.

### AGENZIA DELLE ENTRATE:

Catasto e agenzia entrate on line e on site: 01-02/12/2020 - 10/02/2021;  
Ispezione ipotecaria: 15/04/2021 e 30/07/202 presso agenzia di Brescia e on line.  
(vedasi allegato)

### COMUNE DI PEZZAZE (BS):

Richiesta al comune di Pezzaze per accesso agli atti: Aprile 2021 tramite posta elettronica certificata.  
Sopralluogo al comune per verifica documentazione 14/05/2021;  
(vedasi allegato)

### RICHIESTA DI PROROGA E/O NOMINA CUSTODE GIUDIZIARIO:

Richiesta di proroga: Marzo 2021 autorizzate dal G.E. con consegna della relazione di stima a fine Giugno 2021  
Nomina I.V.G.: nominata per definire e presenti ai sopralluoghi del 04/12/2021 e 12/02/2021 con incaricato dall'Anpe per accesso forzoso;





## 2. Inquadramento degli immobili

### LOTTO 1 – IMMOBILE RESIDENZIALE

**IMMOBILI RESIDENZIALI SITO A PEZZAZE. Fraz. Lavone - (BS) – via Don Omobono Piotti 21;**

#### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

##### Localizzazione

- Provincia BRESCIA
- Comune PEZZAZE (BS)
- Via via Omobono Piotti
- Civico n. 21

**Zona** LEGGERMENTE DECENTRAMENTO RISPETTO ALLA FRAZIONE DI LAVONE SULLA STATALE VERSO COLLIO;

**Mappa geografica** Fonte location Google maps: <http://it.bing.com/maps/-Ortofoto> - comune di PEZZAZE, Frazione LAVONE (ORIENTAMENTO CARTOGRAFICO)



Ortofoto del territorio di Pezzaze (fonte google maps)





Ortofoto del territorio di Pezzaze in particolare Lavone (fonte google maps)



Ortofoto della zona Immobile residenziale al lotto 1

- Destinazione urbanistica dell'immobile **Comune di PEZZAZE - Estratto P.G.T., "Tessuto urbano consolidato e di completamento".**
- Tipologia immobiliare: **Categorie catastali A/2 – (Residenziale)**





- Tipologia edilizia dei fabbricati **Edifici in linea su due piani e singoli e produttivi nei pressi e prospicienti a quello oggetto di stima. Edifici di buone qualità nei pressi, quasi tutti con accessi indipendenti da strada – Zona di Buona qualità architettonica - urbanistica del Comune di Pezzaze, posto sulla strada provinciale principale di collegamento Brescia-Collio.**
- Tipologia edilizia unità immobiliare **Immobile in LINEA su due/tre piani per la porzione residenziale con strada comunale.**
- Caratteristiche generali dell'immobile **Edificio al Lotto 1 – appartamenti**  
Immobile datato, Necessaria ristrutturazione.
- Struttura in elevazione: probabile struttura portante in opera e murature portanti;
  - Solai: presumibilmente in latero-cemento;
  - Murature perimetrali: presumibilmente in laterizio e c.a., con rivestimenti in intonaco cementizio e cemento a vista;
  - Tetto: tegole di cemento, non è stato possibile verificare lo stato;
  - Infissi esterni: serramenti in legno a vetro camera e ante in legno non in perfette condizioni.
  - Infissi interni: porte di vario tipo, tamburate e in legno;
  - porte in legno tamburate a un battente in legno a tipologia tradizionale e in vetro/legno;
  - Finiture facciate: intonaco a base cementizia e c.a. a vista;
  - Pavimenti: piastrelle in gres e ceramica e parquet nelle camere;
  - Rivestimenti: ceramica anni '90 bianchi;
  - Impianto riscaldamento: riscaldamento tradizionale autonomo con caldaia e con radiatori a parete;
  - Soglie, banchine e scale: Granito bianco/grigio;
  - Impianto sanitario: sanitari ceramica tradizionali, tutti completi (WC, BIDET, LAVANDINO, DOCCIA);
  - Impianto elettrico: sottotraccia;
  - Impianto raffrescamento: non presente;
  - Impianto di climatizzazione: non presente;
  - Fonti rinnovabili: assenti;
  - Finiture esterne: qualche segno di ammaloramento intonaci su strada;
  - Finiture interne: non buone, necessario ristrutturare.
  - N. totale piani fuori terra: 2
  - N. totale piani interrati/seminterrati: 1 non di proprietà.
  - Pavimenti esterno aperto: Porfido
  - Due aree esterne esclusive a cielo libero in porfido di cui quella dietro utilizzata come deposito, quella a lato destra come passaggio.





Dimensione

Vedasi tabella sottostante e allegati 1 e 4.

Quantificazione valore commerciale (foglio 22 mappale 995 sub. 23) Appartamento a piano Primo da strada - Via Don O. Piotti, 21 Pezzaze							
Superfici (Mq) - superfici desunte da catasto, rilievo e da tavole depositate presso il comune		Sup. lorda		Sup. comm.		totali	
LOTTO 1 Foglio 25 mapp.95	<b>Immobile oggetto di stima</b>						
	sub.23	Appartamento (100 %) sub.23 - mq da catasto e rilievo	71,00	mq	71,00	mq	
		Piano Primo - Balconi (50 %) - mq da catasto e rilievo	11,20	mq	5,60	mq	
		Corti esterne a cielo libero in quote diverse	59,00	mq	23,60	mq	
		Scala e piano arrivo	2,20	mq	0,77	mq	
		Scala comune	11,20	mq	1,68	mq	
		porzione bordo strada comune ai due appartamenti	2,60	mq	0,52	mq	
		Totale mq lordi presunti immobile			=		157,20 mq
		Totale mq COMMERCIALI presunti immobile			=		103,17 mq
	<b>Valore economico immobile oggetto di stima</b>						
[Dal listino dei valori degli immobili (n°2 2020) e valori OMI]							
			mq comm.		€/mq		
sub.23	Valore Immobile oggetto di stima - Superficie desunta da catasto e rilievo	103,17	mq	x	€ 905,00	=	€ 93 368,85
	detrazioni presunte (Non conformità Edilizio - Urbanistiche e spese tecniche a sistemazione)					=	€ 0,00
	detrazioni presunte (Non conformità e difformità Catastali e spese tecniche a sistemazione)					=	€ 0,00
<b>PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO dell'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA</b>						=	<b>€ 93 368,85</b>
<b>PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA</b>		€ 93 368,85	x	0,95	%	=	€ 88 700,41
<b>VALORE TOTALE NEL LIBERO MERCATO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA</b>						=	<b>€ 93 368,85</b>
<b>VALORE TOTALE NEL MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA</b>						=	<b>€ 88 700,41</b>

Caratteri domanda e offerta

#### Ipotetico lato acquirente

- Privato
- Società / impresa
- Cooperativa
- Ente

#### Lato venditore

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente
- Fallimento
- Esecuzione Immobiliare - Asta

Forma di mercato

- Concorrenza monopolistica
- Concorrenza monopolistica ristretta
- Oligopolio
- Monopolio
- Monopolio bilaterale

Filtering

- Assente
- Up
- Down

Fase del mercato immobiliare

- Recupero
- Espansione
- Contrazione
- Recessione: domanda scarsa





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

#### DATO IMMOBILIARE

LOTTO 1 – Comune di PEZZAZE, località LAVONE prov. di Brescia

(Descrizione sintetica dell'immobile staggito)



Individuazione immobile  
oggetto di valutazione



Fig. a lato. Fotografia dell'immobile  
oggetto di stima nel suo complesso  
visto da via strada. In rosso  
l'inquadramento.

Posto a piano primo da strada, erroneamente definito piano rialzato nelle PE e nel catasto. Si accede da scala con finitura in porfido e granito e con parapetto in ferro. L'immobile si presenta non abitato, e inevitabilmente non più curato da tempo, anche se quasi completo in ogni sua parte. Nel complesso però è abitabile, previa sistemazione con ristrutturazione superficiale degli interni. Mancano alcune piastrelle nella zona giorno. Serramenti in legno e portone di ingresso con piccole feritoie in vetro in passato di buona qualità.





Pavimento del terrazzo/loggia (dal quale si entra nell'immobile in ceramica e granito. Parapetto in ferro del



terrazzo completo e sicuro (al momento del sopralluogo).

Pavimenti interni in gres, esterni in ceramica ancora nelle condizioni originarie per la zona giorno e in parquet segnato dal tempo per la zona notte. Sono presenti ceramiche bianche nel bagno.

H interne nell'appartamento 2,87 - 2.90 m.

Serramenti esterni sono in legno con vetro doppio, con antoni in legno, di buona fattura per il complesso immobiliare. L'immobile è termoautonomo, ma non in buone condizioni seppur sembra a norma. Non presente nessuna documentazione che ne dimostri lo stato di consistenza, le prove dei fumi e le verifiche periodiche. Non presenti certificazioni.

Tutte le stanze sono di buone dimensioni e facilmente arredabili, seppur presenti segni di umidità e muffe derivate dalla probabile non apertura da tempo dei serramenti.

Antoni esterni in legno di buona qualità, ma da mantenere, un antone staccato al secondo sopralluogo.

L'immobile di presenta con un impianto tipologico tradizionale, con finestrature e rapporti aero illuminanti conformi alla norma del momento dell'autorizzata dagli enti preposti. Dimensioni interne delle stanze di buona fruizione e funzionalità architettonica. I bagni sono completi e non in discrete condizioni per la vetusta dell'immobile e necessitano di sostituzione.

Il riscaldamento è effettuato tramite caloriferi in alluminio. L'impianto elettrico è completo e sembra conforme, anch'esso necessità però di valutazione e di ristrutturazione e non sono presenti certificazioni.

Le pareti sono presumibilmente in laterizio e cls armato con intonaco a base di cemento tinteggiato con colori tradizionali. Il rivestimento dei bagni e la porzione di cucina sono in ceramica di tipo economico. Pittura interna a tempera, ma in molte parti con macchie di umidità e di muffe. Dalla zona soggiorno-cucina al terrazzi e alla loggia di discrete dimensioni. Sono presenti aree esterne di proprietà esclusiva, anche se quella a monte ha un diritto di passaggio per consentire





l'accesso dell'appartamento a piano primo, passando per l'appunto dall'area a destra pavimentata in porfido. Le due superfici sono comunque di buona superficie e ne consentono un buon utilizzo in caso di necessità di fruizione degli esterni. Superficie commerciale dell'immobile (solo l'appartamento) è di circa 71 mq, a seguito di un rilievo sommario e della documentazione visionata.



A piano seminterrato sul retro presente uno spazio sottoscala in parte a cielo libero. È presente anche una scala per l'accesso all'immobile a piano secondo in buone condizioni di manutenzione con murature di contenimento delle balze nel retro con pavimento in porfido di altra proprietà. Lo spazio sottoscala e a cielo libero è Utilizzabile come deposito.

Come definito dagli atti visionati le superfici e le aree esterne hanno servitù di passaggio, sia all'ingresso che quella laterale. La superficie è il piano solaio di sottostante autorimessa di altra proprietà non visionabile al momento del sopralluogo e non possibile visionare l'eventuali mancanze, carenze danni o difetti nelle stratigrafie del solaio di copertura dell'immobile di altra proprietà sottostante.

Il complesso immobiliare comunque nel suo complesso si presenta in buone condizioni e di buona qualità architettonica.

*Foto dell'area esterna dell'appartamento al lotto 1.*



*Immagini degli interni dell'appartamento oggetto di Stima. (zona Giorno).*





*Immagini degli interni dell'appartamento oggetto di Stima. (zona notte e caldaia).*





Per le superfici interne vedasi le immagini successive.

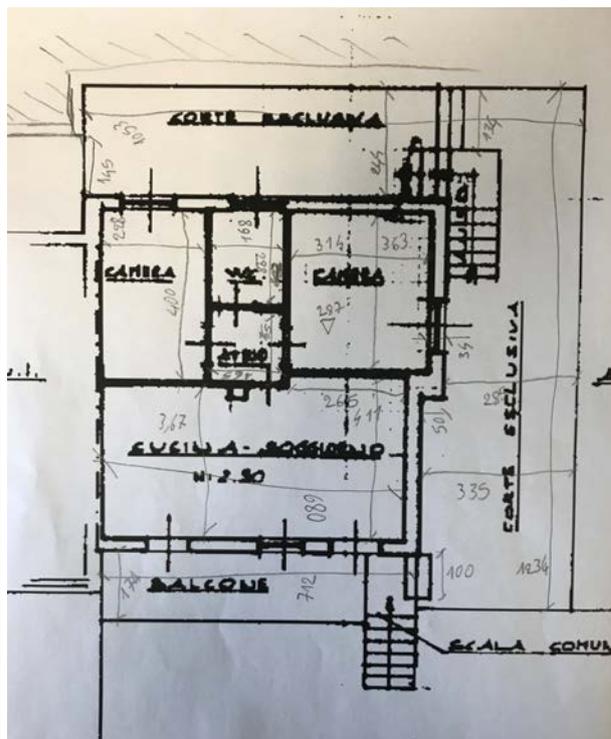
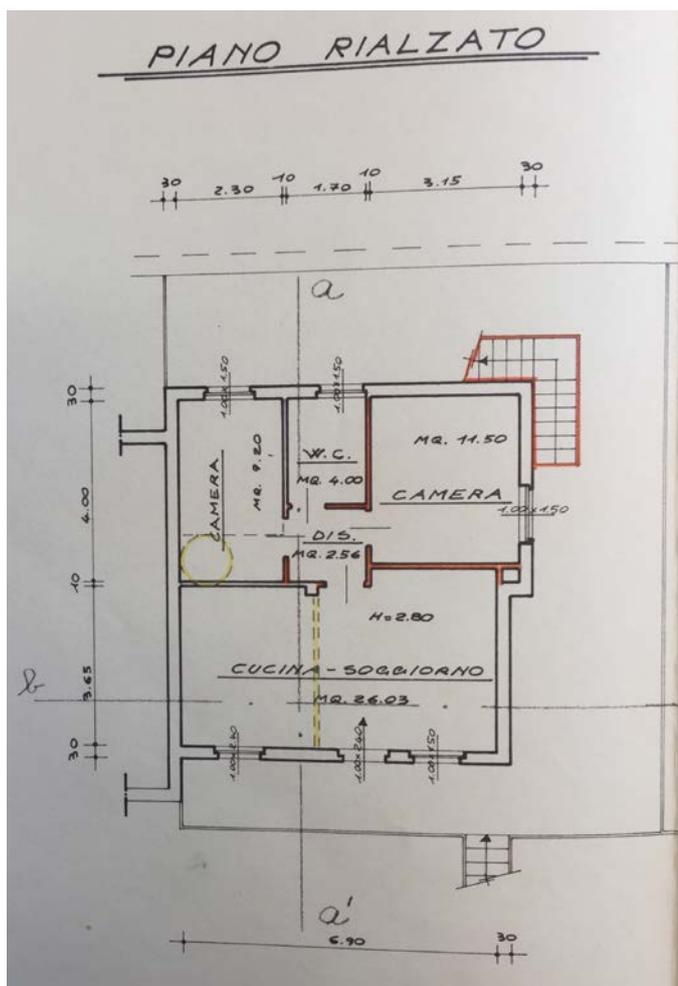


Foto di confronto tra la pianta dell'immobile autorizzato dal comune e il rilievo effettuato su base catastale effettuato al momento del rilievo dell'immobile che ne dimostra la sostanziale conformità dell'immobile rispetto al titolo autorizzativo.





**Confini Catastali:** Vedasi Atto notarile perché estratto mappa non reperibile (vedasi allegato 8).

**Consistenza:**

- Rilievo parziale
- Interno ed esterno
- Solo esterno
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo
- Primo sopralluogo: 02/12/2020 ore 14,30
- Secondo sopralluogo: 12/02/2021 ore 15,30
- Desunto graficamente da:
  - Planimetria catastale
  - Elaborato grafico (atto autorizzativo presso comune di Pezzaze)
  - Elaborato grafico – **ridisegno da parziale rilievo sul posto sovrapposto alla planimetria catastale**

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

**Calcolo superfici di proprietà (riportata SC) (vedasi immagine di seguito e allegati disegni di rilievo)**

Quantificazione valore commerciale (foglio 22 mappale 995 sub. 23) Appartamento a piano Primo da strada - Via Don O. Piotti, 21 Frazione Lavone comune di Pezzaze									
LOTTO 1 Foglio 22 mapp.95	sub.23	Superfici (Mq) - superfici desunte da catasto, rilievo e da tavole depositate presso il comune		Sup. lorda		Sup. comm.		totali	
<b>Immobile oggetto di stima</b>									
Appartamento (100 %) sub.23 - mq da catasto e rilievo			71,00	mq	71,00	mq			
Piano Primo - Balconi (50 %) - mq da catasto e rilievo			11,20	mq	5,60	mq			
Corti esterne a cielo libero in quote diverse			59,00	mq	23,60	mq			
Scala e piano arrivo			2,20	mq	0,77	mq			
Scala comune			11,20	mq	1,68	mq			
porzione bordo strada comune ai due appartamenti			2,60	mq	0,52	mq			
Totale mq lordi presunti immobile							=	157,20	mq
Totale mq COMMERCIALI presunti immobile							=	103,17	mq

**Lotto 1 - Superficie commerciale immobile sub.1.....mq 103,17**

**N.B. le superfici sono desunte dalla sovrapposizione del catasto, dalle PE e da un rilievo sommario.**

**CARATTERISTICHE QUALITATIVE**

Immobile non in buone caratteristiche di manutenzione, ma previa ristrutturazione nel suo complesso potenzialmente di buona qualità, visto la posizione, la conformazione e l'indipendenza. Edificio con buone caratteristiche di vendibilità per le condizioni intrinseche e architettoniche dello stesso e del complesso immobiliare in linea e la posizione lo rendono interessante.

Ottime superfici interne e di facile fruibilità, buona dimensione e buona utilizzo degli spazi interni ed esterni e dei collegamenti.

La posizione e l'accesso rendono gli spazi esterni naturalmente così divisi e utilizzati.



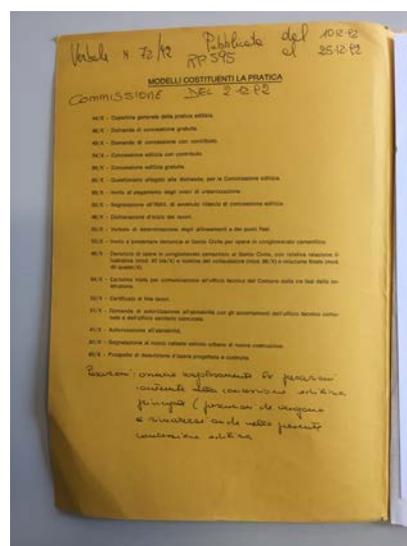
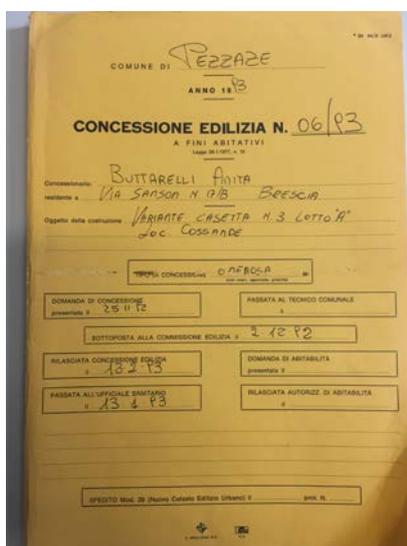
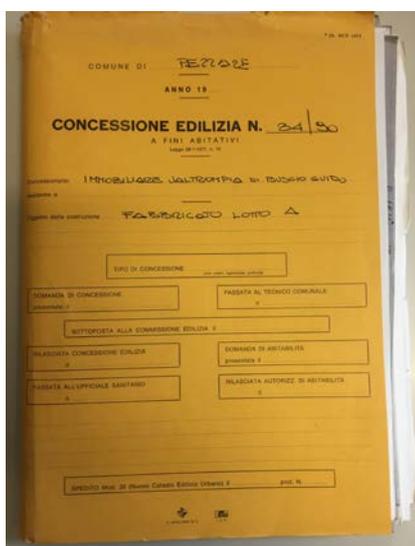


## 4. Audit documentale e Due Diligence

### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica (vedasi allegato 9)

#### IMMOBILE RESIDENZIALE A PEZZAZE - (BS)

Tutta la documentazione edilizia fornita dal comune definisce l'iter burocratico della realizzazione degli edifici oggetto di esecuzione immobiliare. Le pratiche visionate definiscono che gli immobili visionati sono conformi alle norme (al momento della costruzione) e tutti i successivi ampliamenti o definizioni interne sono complete e a norma. E' presente una leggera difformità sulle quote altimetriche (gradini e quote della soletta area esterna), ma che non sono significativamente e non generano sostanzialmente difformità, come anche riportato dal tecnico dell'UT del comune di Pezzaze. (vedasi allegati).



#### LOTTO 1 – immobile residenziale

**Fabbricato POSTERIORE al 01/09/1967**

(presente pratica edilizia -vedasi foto sostante, che ne autorizza la costruzione nella sua completezza. Pratica originaria CE 34/1990 e variante n°06/1993 Depositata il 25/11/1993 che ne definiscono alcuni piccole modifiche e interventi e l'ultima reperita

#### Titoli autorizzativi esaminati

- Elenco pratiche edilizie immobile: vedasi elenco precedentemente riportato. (vedasi anche allegati)
- Indicare la documentazione visionata e fornita dal comune di Lumezzane:
  1. P.E. n°34/ 1990 – autorizzazione alla costruzione
  2. C.E. in variante del 25/11/1992 e rilasciata il 13/02/1993
  3. Non presente in nessuna PE la documentazione di agibilità e la fine lavori.

N.B: (P.E.=Pratica edilizia, L.E. Licenza Edilizia, C.E. Concessione Edilizia, D.I.A. Denuncia di Inizio Attività) Sono state riportate le sole opere riguardanti i mappali e i sub. citati nell'esecuzione immobiliare.

Fonte documentazione visionata presso il comune di PEZZAZE.





**Tutto il materiale visionato è depositato presso l'ufficio tecnico del comune di PEZZAZE (BS).**

- Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) **14/05/2021, presso l'ufficio tecnico del comune di PEZZAZE e presso lo studio del perito incaricato della stima.**

#### **Situazione urbanistica**

- Strumento urbanistico attuale **Comune di PEZZAZE - Estratto P.G.T.- Estratto P.G.T., "Ambiti residenziali di completamento".**
- Convenzione Urbanistica **Nessuna specifica se non quelle derivanti dal P.G.T. Vigente**
- Cessioni diritti edificatori **Nessuno evidenziato dai documenti visionati.**

#### **Limitazioni urbanistiche (derivanti da edifici in ambito come da P.G.T.).**

- Vincoli urbanistici **Nessuno se non quelli presenti nel P.G.T.**
- Vincoli ambientali **VEDASI P.G.T. comune di Pezzaze;**
- Vincoli paesaggistici **Nessuna, Vedasi anche P.G.T. e N.T.A. del P.G.T., limitazioni costruttive in ambito da centro storico; vedasi comunque P.G.T. online presso sito del comune di PEZZAZE (Bs).**
- <https://comune.Pezzaze.bs.it/filebrowser/download/23258>

#### **Altro**

**Il fabbricato allo stato attuale non dispone di certificazione energetica come da DGR 22/12/2008 n.8/8745 Regione Lombardia.**

**La classe energetica al momento del sopralluogo non è valutabile.**





## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto **Fabio Mensi**, iscritto all'Ordine degli architetti della provincia di Brescia al nr. 2094, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico di CHIARI (Bs), ed in base a quanto rilevato in loco e con il materiale consegnato dal comune e dal responsabile dell'ufficio tecnico dello stesso comune e da me visionato con la presente

### DICHIARA

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

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

No, perché

si ma non presenti, se non quelle minime e autorizzate anche ai sensi degli art. 14 e 16 DPR 380/2001; Non si effettuano detrazioni sul valore dell'immobile stimato le leggerissime difformità sulle quote altimetriche delle solette esterne e dei gradini. Il valore di stima definito in perizia tiene in considerazione queste leggerissime difformità che non generano, né aumenti di volume, di superfici o di limitazioni e sono peraltro esterne.

*Tutti gli imponibili riportati per la sistemazione e sanatoria delle pratiche edilizie e catastali si intendono orientativi e approssimativi, al netto di I.V.A. ed eventuali oneri accessori.*

### Note

**Nessuna specifica;**





## 4.2 Rispondenza catastale

### IMMOBILE A PEZZAZE, località Lavone - (Bs)

**Lotto 1- Immobili identificato in mappa al Foglio 22, particella 95 sub. 23 del comune di Pezzaze (BS).**

- Elenco documentazione visionata
    - Visura per soggetto
    - Visura storica per immobile
    - Planimetrie catastali
    - Elaborato planimetrico di subalternazione ed elenco mappali;
    - Estratto mappa
  
  - Rilievo della consistenza catastale
    - Diretto in loco
    - Desunto graficamente da: Planimetria Catastale e Tavole depositate in comune
    - Planimetria catastale
    - Elaborato planimetrico
  
  - Rilievo della consistenza catastale
    - Direttamente presso Agenzia Territorio
    - Da siti web
- Documenti depositati: **Presso il catasto della provincia di Brescia e presso comune di PEZZAZE;**
- Data verifica catastale: **Dicembre - Giugno 2021**





## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Architetto Fabio Mensi, iscritto all'Ordine degli architetti della provincia di Brescia al nr. 2094, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate (Ufficio provinciale di Brescia) Territorio, in base a quanto rilevato in loco e con la documentazione presente presso il comune di PEZZAZE, con la presente

### DICHIARA

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

Nessuno;

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: **Piccolo errore di trascrizione nell'elaborato planimetrico (sub.13 nel disegno e non 23), ma non quantificabile per il limitatissimo errore. Nella cifra di vendita è già stata considerata la limitatissima incongruenza.**

*Tutti gli imponibili riportati per la sistemazione delle pratiche catastali si intendono orientativi e approssimativi, al netto di I.V.A. ed eventuali oneri accessori.*

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: **€ 00,00** esclusi diritti catastali, ma compresi di spese tecniche.

*Tutti gli imponibili riportati per la sistemazione delle pratiche catastali si intendono orientativi e approssimativi, al netto di I.V.A. ed eventuali oneri accessori.*

### Note

nessuna





### 4.3 Verifica della titolarità

#### 1 - IMMOBILI DI PEZZAZE (Bs):

Inquadramento della titolarità – Titolarità completa come definito anche dagli atti di causa e dai documenti visionati (vedasi allegati). VEDASI ATTO DI COMPRAVENDITA allegato.

#### Titolo di provenienza (vedasi allegati)

Quota di proprietà 100/100 come da atto con Repertorio N. 21.436 Raccolta N. 5.608 con atto del notaio Santosuosso effettuato L'anno duemila quattro, il giorno ventotto, del mese di ottobre. (vedasi allegato 8;

- Usufrutto  
 Nuda proprietà

#### Condizioni limitanti

- Servitù presente nell'atto servitù di passaggio;  
 Vincoli  
 Oneri  
 Pesi  
 Gravami  
 Nessun'altro oltre al sopracitato e anche dichiarato anche dalla proprietà;

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

##### LOTTO 1

Utilizzato dalla proprietà fino a qualche tempo prima probabilmente, ma al momento dei sopralluoghi abbandonato da tempo (vedasi allegati e documenti di causa depositati).  
(vedasi allegati) –

Al momento del sopralluogo NON è presente la proprietà.

Libero al momento dei sopralluoghi

- Occupato Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione. (Vedasi allegati)
- Tipo di contratto
  - €/anno
  - Rata
  - Durata in anni
  - Scadenza contratto
  - Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile





Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

L'area individuata al mappale fa parte di una zona condivisa con altri subalterni. (vedasi allegati). Non è stato individuato regime di condominio, né amministratore condominiale e la proprietà o i vicini non hanno dato indicazioni in merito non essendo presente e rifiutati di rispondere a domanda specifica.

Non presenti dopo preliminare verifica situazioni vincolanti se non quelle riportate nell'atto di compravendita e alle ispezioni ipotecarie allegata alla presente relazione.





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

*Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o 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 delle stesse o i vincoli concessi con il suo carattere storico - artistico.*

Oltre alle possibili limitazioni riportate nei capitoli precedenti, dalle informazioni assunte **NON si rilevano particolari formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale**, vedasi atti allegati, gravanti sul bene che potranno restare a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria e/o vincoli di carattere storico- artistico.

Non sono stati reperiti né in comune di Pezzaze, né forniti dalla proprietà vincoli specifici.

*(Vedasi Allegati 3, 9 e 10).*

- Nessuna, Come da indicazione della proprietà al momento del sopralluogo e come da verifica durante le fasi istruttorie nessuna, se non quelle di seguito e sopra riportate.
- Vedasi Allegati.*





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

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Sino al 31/05/2021 gli immobili oggetto di relazione risultano intestati ai soggetti citati nell'esecuzione immobiliare in oggetto e di seguito si riporta l'elenco delle formalità in ordine cronologico in cui sono presenti i soggetti derivanti da ispezione ipotecaria effettuata ONLINE:

*(vedasi allegato – note sintetiche di formalità e le note specifiche di trascrizione):*

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/11/2004 - Registro Particolare 35788 Registro Generale 60649 Pubblico ufficiale SANTOSUOSSO FABRIZIO Repertorio 21436/5608 del 28/10/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in PEZZAZE(BS) SOGGETTO ACQUIRENTE Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 22/11/2004 - Registro Particolare 14271 Registro Generale 61017 Pubblico ufficiale SANTOSUOSSO FABRIZIO Repertorio 21437/5609 del 28/10/2004. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in PEZZAZE(BS) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/09/2020 - Registro Particolare 21257 Registro Generale 32661 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4729 del 28/07/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in PEZZAZE(BS) Nota disponibile in formato elettronico

Tali indicazioni e ipoteche gravano altresì sui fabbricati precedentemente descritti.

Per le cifre e le quantità vedasi gli allegati e l'Ispezione ipotecaria e ordinaria, oltre alle specifiche consegnate dall'Avv. nella procedura esecutiva immobiliare in questione. Vedasi allegati e indicazioni delle parti. *(vedasi allegati)*





## 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.”*





### Assunzioni e Condizioni limitative

Nessuna, se non quelle precedentemente riportate.

### 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.

Sì

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

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

Sistema di Stima

MCA

Sistema di ripartizione

Analisi di regressione semplice con nr. \_\_\_\_\_ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_\_ dati campione

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

*Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.*

*In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.*





## 8. Riepilogo dei valori di stima

Per la determinazione del valore di mercato del fabbricato oltre ai metodi precedentemente riportati si è utilizzato il metodo di stima sintetico comparativo, assumendo per il fabbricato i prezzi unitari medi correnti al metro quadrato di superficie commerciale (riferiti al mercato immobiliare dell'anno in corso e della zona in esame) ed operando le opportune variazioni, in base allo stato di conservazione e ad altri fattori intrinseci ed estrinseci quali l'ubicazione e la possibilità di reperimento sul mercato di immobili con le stesse caratteristiche di quello in esame. Non è stato possibile entrare nell'immobile in questione e quindi non sono state valutate le condizioni di conservazione, la qualità architettonica e tutto il necessario a dare una valutazione completa in ogni sua parte.

Si è inoltre fatto riferimento a compravendite di immobili simili in zone analoghe.

Questi ultimi sono stati dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso mediati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle differenze e delle analogie tra gli immobili confrontati.

Come precedentemente riportato, oltre ad aver preso riferimento a compravendite di immobili simili in zone analoghe sono state confrontate con il "listino dei valori degli immobili" (Listino Immobiliare n°1/2021 e ai valori OMI) raggiungendo per l'immobile in oggetto un valore al metro quadrato come riportato nella tabella successiva.





## CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

### LOTTE da quantificare – immobili in PEZZAZE - via Don Omobono Piotti 21 – loc. Lavone

Quantificazione valore commerciale (foglio 22 mappale 995 sub. 23) Appartamento a piano Primo da strada - Via Don O. Piotti, 21 Pezzaze									
LOTTO 1 Foglio 25 mapp.95	Superfici (Mq) - superfici desunte da catasto, rilievo e da tavole depositate presso il comune	Sup. lorda		Sup. comm.		totali			
	<b>Immobilie oggetto di stima</b>								
	Appartamento (100 %) sub.23 - mq da catasto e rilievo	71,00	mq	71,00	mq				
	Piano Primo - Balconi (50 %) - mq da catasto e rilievo	11,20	mq	5,60	mq				
	Corti esterne a cielo libero in quote diverse	59,00	mq	23,60	mq				
	Scala e piano arrivo	2,20	mq	0,77	mq				
	Scala comune	11,20	mq	1,68	mq				
	porzione bordo strada comune ai due appartamenti	2,60	mq	0,52	mq				
	Totale mq lordi presunti immobile					=			157,20 mq
	<b>Totale mq COMMERCIALI presunti immobile</b>					=			<b>103,17 mq</b>
	<b>Valore economico immobile oggetto di stima</b>								
	[Dal listino dei valori degli immobili (n°2 2020) e valori OMI]								
			mq comm.		€/mq				
	sub.23 Valore Immobile oggetto di stima - Superficie desunta da catasto e rilievo	103,17	mq	x	€ 905,00	=			€ 93 368,85
	detrazioni presunte (Non conformità Edilizio - Urbanistiche e spese tecniche a sistemazione)					=			€ 0,00
	detrazioni presunte (Non conformità e difformità Catastali e spese tecniche a sistemazione)					=			€ 0,00
	<b>PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO dell'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA</b>					=			<b>€ 93 368,85</b>
	<b>PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA</b>	€ 93 368,85		x	0,95 %	=			€ 88 700,41
	<b>VALORE TOTALE NEL LIBERO MERCATO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA</b>					=			<b>€ 93 368,85</b>
	<b>VALORE TOTALE NEL MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA</b>					=			<b>€ 88 700,41</b>

### IN SINTESI

#### LOTTO 1 – FOGLIO 25 MAPPALE 95 SUB. 23 (Appartamento)

MCA che corrisponde al Valore di stima in regime di libero mercato è uguale a € 93'368/85

#### DETRAZIONI

Dal valore di stima di cui sopra si devono detrarre i seguenti oneri e costi:	93'368/85
Difformità due diligence urbanistica	€ 00/00
Difformità due diligence catastale	€ 00/00
<b>Valore di mercato finale</b>	<b>€ 93'368/85</b>

### IL PIÙ PROBABILE VALORE IN LIBERO MERCATO DELL'IMMOBILE DI CUI AL LOTTO 1 OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE È PARI A € 93'368/85 arrotondato a 93'400/00.

(Dicorsi euro Novantatremilaquattrocento/00). (arrotondato per eccesso).





## CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata, come valore derivato dal più probabile Valore di Mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata dettata dall'esecuzione immobiliare in questione.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (*da libero mercato a vendita forzata*), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi:

- Possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- Possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
- Possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- Normale - lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di alienazione del bene;
- Normale - lungo periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- Normale - lungo periodo che intercorre fra la data del Decreto di Trasferimento e la disponibilità dell'immobile;
- Assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- Difficoltà di verifiche specifiche delle dimensioni interne dell'immobile;
- Articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- Possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- Necessità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci ed il maggior numero di partecipanti, il tutto finalizzato ad evitare il fenomeno della turbativa d'asta.

Considerate le motivazioni sopraesposte, per quanto riguarda il fabbricato oggetto di stima si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato ridotto del 6 % visto la qualità e la zona dell'immobile.

Si procede al calcolo del valore di mercato in condizioni di vendita forzata degli immobili facenti parte dei LOTTO 1 (Appartamenti e deposito in condominio divisi per sotto-lotti) e LOTTO 2 (negozi) oggetto di stima:





## **RIEPILOGO - IMMOBILI A CHIARI (BS)**

### **Lotto 1a**

<i>Tipologia del Bene</i>	<i>Identificativi catastali</i>	<i>Valore di Mercato</i>	<i>Ribasso Applicato</i>	<i>Valore di Vendita forzata</i>
<b>Abitazione residenziale</b>	<b>Foglio 22, mappale 95, sub. 23</b>	<b>€ 93'368/85</b>	<b>5 %</b>	<b>€ 88'700/41</b>

### **SINTESI CONCLUSIVA**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 88'700/00** (diconsi euro Ottantottosettecento/00) (arrotondato per difetto).





## 9. Valori di stima

Alla luce di quanto considerato nei precedenti capitoli a partire dal 7) “analisi estimativa” e seguenti, per quanto concerne gli immobili di PEZZAZE (BS) si identificano i seguenti valori di stima:

### Lotto 1 - Appartamento e aree laterali

3. **PIÙ PROBABILE VALORE IMMOBILE IN REGIME DI LIBERO MERCATO (FG. 22, PART. 95, SUB. 23).....€ 93'400,00** *(Diconsi euro Novantatremilaquattrocento/00)*
4. **PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA (FG. 22, PART. 95, SUB. 23).....€ 88'700,00** *(Diconsi euro Ottantottosettecento/00)*

### **IPOTESI DIVISIONALE DEGLI IMMOBILI:**

Gli immobili precedentemente descritti possono essere venduti singolarmente.





## 10. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: **Architetto Fabio Mensi, con studio in Brescia via Vallecamonica 17/a.**

Iscritto all'Ordine degli architetti della provincia di Brescia al numero **2094.**

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.
- 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 le proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

*Timbro e firma*



Data rapporto valutazione: Giugno 2021





## **11. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione**

1. *Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato e Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata e schema riassuntivo;*
2. *Ortofoto e foto 3d;*
3. *Elaborati fotografici degli esterni e interni autorizzati dalla proprietà;*
4. *Tavole di rilievo e superfici immobili;*
5. *Materiale catastale reperito;*
6. *Copia incarico, nomina C.T.U., richieste di proroga;*
7. *Ispezioni telematiche e ispezioni ipotecarie;*
8. *Comunicazioni custode giudiziario e atto d'acquisto;*
9. *Domande, dichiarazioni, titoli autorizzativi e disegni depositati presso il comune di Pezzaze;*





## 12. Bibliografia

*Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa;*

*Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie;*

*Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone;*

*Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo. Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche;*

*Come si stima il valore degli immobili di Marina Tamborrino, tredicesima edizione;*

*Valutazione degli immobili. Perizie e pareri di Tullio D'Angelo. 2008, ed. Flaccovio Dario, edizione Estimo;*

