

# 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

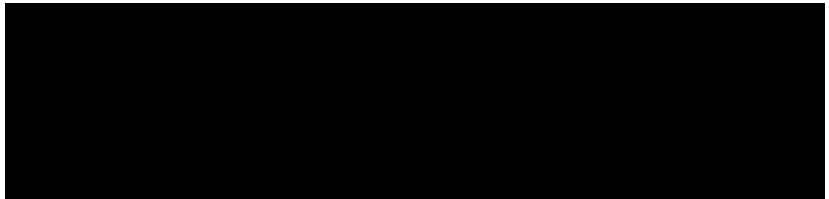
## TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 535/2021

Giudice delegato: Ill.ma Dr.ssa Liana Zaccara

### Anagrafica

Creditore procedente:



Rappresentato dall'Avvocato



Esecutati:

Sig. – omissis -

Rappresentato dall'Avvocato

Intervenuti alla data di stima

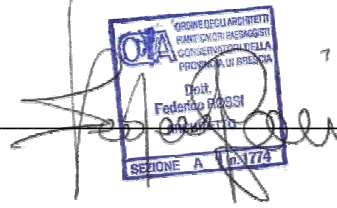
NO  
Con sede in / via / P.Iva / C.F.

Esperto incaricato

**ARCHITETTO FEDERICO ROSSI**  
Via MORETTO 28, 25122, BRESCIA  
CF RSSFRC71R31B157B  
Tel 030/44595  
Fax 030/44595  
Mail info@studiorossiassociati.com  
Pec federico.rossi2@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti al Nr.1774 di Brescia

Timbro e firma



Date

|   |            |
|---|------------|
| Nomina dell'esperto                                     | 10/12/2021 |
| Conferimento d'incarico di stima e giuramento           | 17/01/2022 |
| Data della consegna del rapporto di valutazione         | 02/04/2022 |
| Udienza per la determinazione della modalità di vendita | 03/05/2022 |

## Identificazione dei lotti

### LOTTO NR. 1 di 3

Descrizione sintetica                      Negozio a piano strada.  
Ubicazione                                      Pontoglio (BS), via San Martino 29/a  
Identificativi catastali

Beni censiti catastalmente nel Comune di Pontoglio come segue:  
Sez. Urb. NCT                      fg. 5    part. 224                      sub.16

Quota di proprietà                      1/1 Proprietà Sig. – omissis -  
Divisibilità dell'immobile              NO  
Più probabile valore in libero mercato                      €. 35'000,00  
Più probabile valore di mercato in condizioni  
di vendita forzata (valore base d'asta)                      €. 28'000,00  
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile                      difficoltoso

### Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia                       Si     No    se No vedi pagina \_\_\_\_\_  
Conformità catastale                       Si     No    se No vedi pagina \_\_\_\_\_  
Conformità titolarità                       Si     No    se No vedi pagina \_\_\_\_\_

### Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

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

### Limitazioni

Assunzioni limitative                       No     Si    se Si vedi pagina \_\_\_\_\_  
Condizioni limitative                       No     Si    se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

## LOTTO NR. 2 di 3

Descrizione sintetica Appartamento al piano Primo e Secondo con sottotetto e cantina. in edificio a corte con accesso con portico dalla corte comune.

Ubicazione Pontoglio (BS), via San Martino 29

### Identificativi catastali

Beni censiti catastalmente nel Comune di Pontoglio come segue:

|               |       |           |        |
|---------------|-------|-----------|--------|
| Sez. Urb. NCT | fg. 5 | part. 224 | sub.15 |
| Sez. Urb. NCT | fg. 5 | part. 224 | sub.19 |

Quota di proprietà 1/1 Proprietà Sig. – omissis -

Divisibilità dell'immobile NO

Più probabile valore in libero mercato € 165'000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 130'000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile Difficoltoso

### Audit documentale e Due Diligence

|                       |  |                             |                         |
|-----------------------|--|-----------------------------|-------------------------|
| Conformità edilizia   | <input checked="" type="checkbox"/> Si | <input type="checkbox"/> No | se No vedi pagina _____ |
| Conformità catastale  | <input checked="" type="checkbox"/> Si | <input type="checkbox"/> No | se No vedi pagina _____ |
| Conformità titolarità | <input checked="" type="checkbox"/> Si | <input type="checkbox"/> No | se No vedi pagina _____ |

### Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

|  |  |                             |                         |
|--|--|-----------------------------|-------------------------|
| Immobile occupato                              | <input checked="" type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si | se Si vedi pagina _____ |
| Spese condominiali arretrate                   | <input checked="" type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si | se Si vedi pagina _____ |
| Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami         | <input checked="" type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si | se Si vedi pagina _____ |
| Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici | <input checked="" type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si | se Si vedi pagina _____ |

### Limitazioni

|                       |  |                             |                         |
|-----------------------|--|-----------------------------|-------------------------|
| Assunzioni limitative | <input checked="" type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si | se Si vedi pagina _____ |
| Condizioni limitative | <input checked="" type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si | se Si vedi pagina _____ |

---

### LOTTO NR. 3 di 3

Descrizione sintetica Appartamento a piano Primo con accesso da ballatoio comune.

Ubicazione Pontoglio (BS), via San Martino 29

Identificativi catastali

Beni censiti catastalmente nel Comune di Pontoglio come segue:  
Sez. Urb. NCT fg. 5 part. 224 sub.18

Quota di proprietà 1/1 Proprietà Sig. – omissis -

Divisibilità dell'immobile NO

Più probabile valore in libero mercato €. 50'000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) €. 40'000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile Difficoltoso

#### Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

Conformità catastale  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

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

Immobile occupato  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

Spese condominiali arretrate  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

#### Limitazioni

Assunzioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

## Indice

- *Opere peritali*

|  |   |
|--|---|
| 1 - Fasi - accertamenti e date delle indagini..... | 7 |
|--|---|

- *Lotto 1 di 3*

|   |    |
|---|----|
| 2 - Inquadramento dell'immobile – Lotto nr. 1 di 3. ....                              | 8  |
| 3 - Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione – Lotto nr. 1 di 3..... | 10 |
| 4 - Audit documentale e Due Diligence – Lotto nr. 1 di 3.....                         | 14 |
| 4.1 - Legittimità edilizia – urbanistica. ....  | 14 |
| 4.2 - Rispondenza catastale – Lotto nr. 1 di 3.....                                   | 17 |
| 4.3 - Verifica della titolarità – Lotto nr. 1 di 3. ....                              | 19 |
| 5 - Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente – Lotto nr. 1 di 3.....        | 21 |
| 6 - Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente – Lotto nr. 1 di 3..... | 21 |
| 7 - Analisi estimativa – Lotto nr. 1 di 3.....  | 22 |
| 8 - Riepilogo dei valori di stima – Lotto 1 di 3. ....                                | 24 |

- *Lotto 2 di 3*

|   |    |
|---|----|
| 9 - Inquadramento dell'immobile – Lotto nr. 2 di 3. ....                                | 25 |
| 10 - Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione – Lotto nr. 2 di 3. .... | 27 |
| 11 - Audit documentale e Due Diligence – Lotto nr. 2 di 3.....                          | 31 |
| 11.1 - Legittimità edilizia – urbanistica.....  | 31 |
| 11.2 - Rispondenza catastale – Lotto nr. 2 di 3. ....                                   | 34 |
| 11.3 - Verifica della titolarità – Lotto nr. 2 di 3. ....                               | 36 |
| 12 - Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente – Lotto nr. 2 di 3.....         | 38 |
| 13 - Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente – Lotto nr. 2 di 3.....  | 38 |
| 14 - Analisi estimativa – Lotto nr. 2 di 3.....   | 39 |
| 15 - Riepilogo dei valori di stima – Lotto 2 di 3. ....                                 | 41 |

- *Lotto 3 di 3*

|   |    |
|---|----|
| 16 - Inquadramento dell'immobile – Lotto nr. 3 di 3.....                                | 42 |
| 17 - Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione – Lotto nr. 3 di 3. .... | 44 |
| 18 - Audit documentale e Due Diligence – Lotto nr. 3 di 3.....                          | 48 |
| 18.1 - Legittimità edilizia – urbanistica.....  | 48 |
| 18.2 - Rispondenza catastale – Lotto nr. 3 di 3. ....                                   | 51 |
| 18.3 - Verifica della titolarità – Lotto nr. 3 di 3. ....                               | 53 |
| 19 - Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente – Lotto nr. 3 di 3.....         | 55 |
| 20 - Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente – Lotto nr. 3 di 3.....  | 55 |
| 21 - Analisi estimativa – Lotto nr. 3 di 3.....   | 56 |
| 22 - Riepilogo dei valori di stima – Lotto 3 di 3. ....                                 | 58 |

- *Dichiarazioni finali e elenco allegati*

|  |    |
|--|----|
| 23 - Dichiarazione di rispondenza.....                                     | 59 |
| 24 - Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione ..... | 60 |

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

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

Il giorno 02/02/2022 contattato telefonicamente dall'ANPE ricevevo mail "Comunicazione della nomina Custode giudiziario e della data di primo accesso" con cui si definiva il giorno per il sopralluogo presso i beni oggetto di Stima con il delegato dal Custode per il 22/02/2022.

Il 07/02/2022 acquisivo la documentazione Castale dei beni oggetto di Stima.

Il 07/02/2022 richiedevo mezzo mail all'Archivio Notarile di Brescia copia Atti acquisto beni; successivamente il 08/02/2022 ricevevo specifica degli adempimenti necessari per avere copia degli Atti, adempiuti i quali il 10/02/2022 ricevevo copia Atti richiesti.

Il giorno 22/02/2022 alle ore 16.00 mi recavo presso i beni oggetti di stima; presente il delegato ANPE; iniziavamo la visita accedendo dall'ingresso carraio sulla via della corte comune; accediamo agli spazi al piano terra del sub. 15 (Lotto 3); accediamo al piano Primo all'interno dell'unità eseguendo sopralluogo nei locali al piano Primo, Secondo e sottotetto e Cantina e nei ripostigli esterni; successivamente accediamo all'unità al piano primo di cui al sub. 18 (Lotto 2) accedendo ai locali dell'unità; successivamente percorrevamo ballatoio e corte e gli spazi comuni della corte condivisi; successivamente provando ad accedere all'unità di cui al sub. 16 (Lotto 1) l'affittuario dell'unità rifiutava di autorizzare l'accesso non essendo stato debitamente avvisato; il delegato ANPE mi comunicava che avrebbe provveduto a fissare nuova data per eseguire il sopralluogo debitamente autorizzato; alle ore 17.00 terminavamo la visita presso i beni senza aver avuto accesso alla totalità dei beni esperiti; durante la visita eseguiamo fotografie digitali.

Successivamente il giorno 22/02/2022 mi recavo presso la casa Comunale all'Ufficio Tecnico per effettuare richiesta Accesso Atti beni esperiti e richiesta Certificato di destinazione Urbanistica; presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Pontoglio richiedevo estratto Atti Matrimonio esecutato che il giorno 23/02 mezzo mail ricevevo.

Il giorno 25/02/2022 richiedevo mezzo mail all'ufficio Anagrafe del Comune di Cenate Sopra BG estratto Atto di Matrimonio; nella giornata medesima ricevevo l'Atto richiesto.

Il giorno 28/02/2022 ricevevo mail dall'Ufficio ANPE con cui si definiva la ulteriore data per esecuzione sopralluogo presso i beni oggetto di Stima con il delegato dal Custode per il 23/03/2022.

Il giorno 23/03/2022 alle ore 9.30 mi recavo in Comune di Pontoglio in via San Martino 29/a per effettuare sopralluogo presso i beni esperiti a cui è stato consentito accedere nel sopralluogo precedente; con presente il delegato ANPE accedevamo all'interno dei locali; alle ore 10.00 termino la visita presso i beni; durante la visita eseguiamo fotografie digitali.

Il 29/03/2022 ricevevo dal Tecnico Comunale comunicazione riguardo alla documentazione edilizia richiesta.

## 2 - Inquadramento dell'immobile – Lotto nr. 1 di 3.

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune Pontoglio, CAP 25037
- Via via San Martino
- Civico n. 29

#### Zona

- Urbana
  - Centrale
  - Semicentrale
  - Periferica
- Extra Urbana
  - Agricola
  - Industriale
  - Artigianale
  - Residenziale

#### Mappa geografica

Comune di Pontoglio



FONTE: Imagery ©2022 Google, Imagery ©2022 CNES/Airbus. Maxar Technologies, Map data ©2022



- **Destinazione urbanistica dell'immobile**                      **Commerciale**
- **Tipologia immobiliare**    **Fabbricato – Usato – in edificio a corte**
- **Tipologia edilizia dei fabbricati**                                      **fabbricato a corte**
- **Tipologia edilizia unità immobiliari**                                      **unità piano strada con**
- **Caratteristiche generali dell'immobile**
  - **Struttura in elevazione**                      Misto Pietra Latero / Cemento
  - **Solai**    Latero / Cemento
  - **Copertura**
  - **Murature Perimetrali**                      Misto Pietra Latero / Cemento
  - **Coibentazioni/Isolamenti**                      non riscontrati
  - **Divisori tra unità**                              Laterizio
  - **Infissi Esterni**                                      metallo
  - **Infissi Interni**                                      Legno
  - **Pavimenti e Rivestimenti**                      Ceramica / gress
  - **Impianto Riscaldamento**                      Autonomo
  - **Impianto Sanitario**                              si
  - **Impianto Gas**                                      no
  - **Impianto Elettrico**                              si
  - **Impianto Climatizzazione**                      si
  - **Altri Impianti**                                      no
  - **Allaccio Fognatura**                              non rilevato
  - **Fonti Rinnovabili**                              no
  - **Finiture Esterne**                                      intonaco/rivestimento ceramico
  - **N. totale piani**                                      1
- **Dimensione**    piccola
- **Caratteri domanda e offerta Lotto 1**
  - Lato Acquirente
    - **Privato**
    - Società**
    - Cooperativa**
    - Ente**
  - Lato Venditore
    - **Privato**
    - Società**
    - Cooperativa**
    - Ente**
- **Forma di mercato**    **Concorrenza Monopolistica**
- **Filtering**    **Down**
- **Fase del mercato immobiliare**                                      **Fase di Recessione**
- Altro**

### 3 - Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione – Lotto nr. 1 di 3.

#### DATO IMMOBILIARE

##### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Unità commerciale con accesso diretto da piano Strada con servizio interno, con affaccio su corte comune fabbricato a corte.

#### Identificazione catastale

■ Comune Censuario

Pontoglio

#### Porzione edificio

■ Tipologia Catasto

■ Terreni  
□ Fabbricati

■ Identificativo

■ Sezione NCT  
■ Foglio 5  
■ Particella 224  
■ Subalterno 16

#### Confini

Indicare i confini catastali:

- a Nord fg. 5 part. 224 sub. 15;
- a Est fg. 5 part. 224 ;
- a Sud via San Martino;
- a Ovest Androne Comune fg. 5 part. 224

#### Consistenza

■ Rilievo

■ Interno ed esterno

□ Solo esterno

■ Diretto in loco

■ Data del sopralluogo

23/03/2022

■ Desunto graficamente anche 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

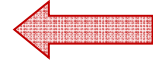
### ❖ Unità residenziale al piano Rialzato e seminterrato

Superficie principale: mq 45, così suddivisa:

| Destinazione                        | Superficie        | Indice mercantile | Superficie Commisurata     |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------------|
| Commerciale piano Terra             | m <sup>2</sup> 45 | 100%              | <u>m<sup>2</sup> 45,00</u> |
| <i>Totale Superficie principale</i> |                   |                   | <i>m<sup>2</sup> 45,00</i> |

Superfici secondarie

**Totale Superficie Unità residenziale m<sup>2</sup> 45**



### Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

Variazioni di prezzo dell'unità derivano dalla qualità/tipologia del bene, dalla sua dislocazione, accessibilità e fruizione possibile.

Trattasi di unità commerciale a piano strada con ingresso diretto dalla via e con servizio interno e affaccio su corte comune edificio.

Si riscontrano la vetustà dei materiali impiegati per la costruzione dell'edificio.

Riscaldamento e raffrescamento unità effettuati con pompa di calore esterna nell'androne comune e ventilconvettore interno.

## Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

**Livello di Piano (dell'Accesso)**

piano Rialzato

**Ascensore**

- Presente  
 Assente  
 Vetustà dell'ascensore (anni)

**n. servizi**

\_\_1\_\_

- W.C.  
 Lavabo  
 Bidet  
 Doccia  
 Doccia con idromassaggio  
 Vasca  
 Vasca con doccia  
 Vasca con idromassaggio  
 Scaldabagno Elettrico  
 Vetustà Bagno (anni) 10

### Impianti in dotazione

Riscaldamento

- Presente: Vetustà (anni) 10  
 Assente l'impianto  
 Non desumibile

#### Se presente indicare la tipologia:

- Centralizzato  
 Autonomo

#### Alimentazione

- Metano  
 Gas propano Liquido  
 Olio combustibile  
 Elettrico  
 Pompa di calore  
 Biocombustibili  
 Teleriscaldamento

#### Elementi radianti

- Radiatori  
 Pavimento/Soffitto  
 Aria

Condizionamento

- Presente : Vetustà (anni) 10  
 Assente  
 Non Desumibile

#### Se presente indicare se:

- Totale  
 Parziale Vetustà (anni)

Solare Termico (per acqua calda)

- Presente : Vetustà (anni)  
 Assente

Elettrico

- Presente : Vetustà (anni): 10  
 Assente

- 
- |   |  |
|---|--|
| <p><input checked="" type="checkbox"/> Idraulico</p>                              | <p><input checked="" type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni): 10<br/> <input type="checkbox"/> Assente<br/> <input type="checkbox"/> Non desumibile</p>  |
| <p><input checked="" type="checkbox"/> Antifurto</p>                              | <p><input checked="" type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) 10<br/> <input type="checkbox"/> Assente</p>  |
| <p><input checked="" type="checkbox"/> Pannelli solari (fotovoltaico)</p>         | <p><input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni)<br/> <input checked="" type="checkbox"/> Assente</p>   |
| <p><input checked="" type="checkbox"/> Impianto Geotermico</p>                    | <p><input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni)<br/> <input checked="" type="checkbox"/> Assente</p>   |
| <p><input checked="" type="checkbox"/> Domotica</p>                               | <p><input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni)<br/> <input checked="" type="checkbox"/> Assente</p>   |
| <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Manutenzione Fabbricato</b></p>         | <p><input checked="" type="checkbox"/> Minimo<br/> <input type="checkbox"/> Medio<br/> <input type="checkbox"/> Massimo</p>  |
| <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Manutenzione Unità</b></p>              | <p><input checked="" type="checkbox"/> Minimo<br/> <input type="checkbox"/> Medio<br/> <input type="checkbox"/> Massimo</p>  |
| <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Classe Energetica</b></p>               | <p><input type="checkbox"/> Classe desunta dall'ACE _____<br/> <input checked="" type="checkbox"/> Non presente<br/> <input type="checkbox"/> Esente per tipologia unità</p>   |
| <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Inquinamento</b></p>                    | <p><input checked="" type="checkbox"/> Atmosferico <input checked="" type="checkbox"/> Assente<br/> <input type="checkbox"/> Presente<br/> <input checked="" type="checkbox"/> Acustico <input checked="" type="checkbox"/> Assente<br/> <input type="checkbox"/> Presente<br/> <input checked="" type="checkbox"/> Elettromagnetico <input checked="" type="checkbox"/> Assente<br/> <input type="checkbox"/> Presente<br/> <input checked="" type="checkbox"/> Ambientale <input checked="" type="checkbox"/> Assente<br/> <input type="checkbox"/> Presente</p> |
| <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Esposizione prevalente immobile</b></p> | <p><input checked="" type="checkbox"/> Minimo<br/> <input type="checkbox"/> Medio<br/> <input type="checkbox"/> Massimo</p>  |
| <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Luminosità immobile</b></p>             | <p><input checked="" type="checkbox"/> Minimo<br/> <input type="checkbox"/> Medio<br/> <input type="checkbox"/> Massimo</p>  |
| <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Panoramicità dell'Immobile</b></p>      | <p><input checked="" type="checkbox"/> Minimo<br/> <input type="checkbox"/> Medio<br/> <input type="checkbox"/> Massimo</p>  |
| <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Funzionalità dell'Immobile</b></p>      | <p><input checked="" type="checkbox"/> Minimo<br/> <input type="checkbox"/> Medio<br/> <input type="checkbox"/> Massimo</p>  |
| <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Finiture dell'Immobile</b></p>          | <p><input checked="" type="checkbox"/> Minimo<br/> <input type="checkbox"/> Medio<br/> <input type="checkbox"/> Massimo</p>  |
| <p><input type="checkbox"/> <b>Altro</b></p>                                      |  |

## 4 - Audit documentale e Due Diligence – Lotto nr. 1 di 3.

### 4.1 - Legittimità edilizia – urbanistica.

#### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato anteriore 01/09/1967
  - Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967
  - Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

#### Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza o Concessione Edilizia
  - Permesso di Costruire
  - Denuncia Inizio Attività
  - Segnalazione Certificata Inizio Attività
  - Altro
  - Pratiche in sanatoria
  - Condonò Edilizio
  - Certificato Abitabilità/Agibilità
- presente  
 assente

- Indicare la documentazione visionata - Estratti Pgt e NTA  
Sito Archivio di Stato– Mappe Catasto Italiano 1897
- Fonte documentazione visionata Ufficio Tecnico Comunale  
Sito Archivio di Stato– Mappe Catasto Italiano 1897
- Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 23/03/2022

#### Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico
  - Vigente
  - Adottato
- Convenzione Urbanistica
  - no
  - Si – se si inserire gli estremi della convenzione:
- Cessioni diritti edificatori
  - no
  - Si – se si inserire gli estremi dell'atto

#### Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici / Vincoli Amministrativi
  - no
  - Si – se si quali –  
NAF Nuclei di Antica Formazione
- Vincoli ambientali
  - no
  - Si – se si quali
- Vincoli paesaggistici
  - no
  - Si – se si quali

**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA**

Il sottoscritto Architetto Federico Rossi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1774, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata dell'Ufficio Tecnico Comunale ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

- per i beni siti in Comune di Pontoglio in via San Martino 29/a di cui al Catasto Fabbricati alla **Sezione Urbana NCT al foglio 5 particella 224 sub.16**

- DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica è presumibile possa essere riscontrata per l'attestazione dello stato legittimo dell'unità ai sensi dell'art. 9/bis del DPR 380/2001,

*che cita al punto 1-bis "Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.",*

e che quindi, nel caso specifico, rilevata la verifica dell'esistenza del fabbricato come da quanto riportato nell'Archivio di Stato di Brescia – Catasto Italiano 1897 (si veda estratto in pagina seguente), e in forza degli elaborati catastali reperiti e della assenza di ulteriori pratiche edilizie reperite relative ai beni si ritiene la regolarità edilizia dei beni possa essere riscontrata con la documentazione reperita ad oggi di cui alla presente.

- 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,

Sì, ed i costi per la regolarizzazione dei luoghi sono quantificati in €.

Note:

Estratto: Catasto italiano 1897 - Archivio di Stato di Brescia - Sito web ufficiale (beniculturali.it):

Fonte: [www.archiviodistatobrescia.beniculturali.it/index.php?it/251/catasto-italiano-1897](http://www.archiviodistatobrescia.beniculturali.it/index.php?it/251/catasto-italiano-1897)

File: Pontoglio- 2642



Beni oggetto di Stima



## 4.2 - Rispondenza catastale – Lotto nr. 1 di 3.

|                                   |                  |             |                                  |   |                        |
|-----------------------------------|------------------|-------------|----------------------------------|---|------------------------|
| Immobile identificato in mappa al |                  |             | Foglio 5                         | Catasto Terreni                           | particella 224         |
| ■ Sub. 16                         | Categoria<br>C/1 | classe<br>5 | consistenza<br>32 m <sup>2</sup> | Superficie Catastale<br>m <sup>2</sup> 45 | Rendita<br>Euro 366,89 |

Documentazione visionata

- Direttamente presso portale Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
- Da siti web:

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- Visura Storica Catasto Fabbricati
- Scheda catastale
- Elenco subalterni assegnati
- elenco immobili
- Estratto Mappa
- Tipo Mappale
- Tipo frazionamento
- Altro:

Data verifica catastale 07/02/2022

|   |
|---|
| <b>DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE</b> |
|---|

Il sottoscritto Architetto Federico Rossi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1774, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata dell'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'unità Edilizia,

la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Riscontrate seguenti difformità interne dei beni:

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale:

-



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

Libero

Occupato

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

|                         |                                     |
|-------------------------|-------------------------------------|
| ■ Tipo di contratto     | Locazione                           |
| ■ €/anno                | €. 3'400/00                         |
| ■ Rata                  | € 850,00 / a trimestre              |
| ■ Durata in anni        | 6 con tacito rinnovo senza disdetta |
| ■ Scadenza contratto    | 31/07/2022                          |
| ■ Estremi registrazione | C7104L100197001LC                   |

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

## **5 - Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente – Lotto nr. 1 di 3.**

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 dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.

Non sono state riscontrate formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

## **6 - Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente – Lotto nr. 1 di 3.**

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

Non sono state riscontrate formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

## 7 - Analisi estimativa – Lotto nr. 1 di 3.

### 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 limitative** - Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Nessuna

**Condizioni limitative** - Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Nessuna

**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.

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 dei beni staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

Metodo del confronto

MCA con nr. 4 comparabili

Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr. 4 comparabili

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 – Lotto 1 di 3.

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 5, Sezione NCT mappale 224

|                   |                  |               |                    |                             |                |
|-------------------|------------------|---------------|--------------------|-----------------------------|----------------|
| <u>Subalterno</u> | <u>Categoria</u> | <u>Classe</u> | <u>Consistenza</u> | <u>Superficie Catastale</u> | <u>Rendita</u> |
| 16                | C/1              | 5             | 32 m <sup>2</sup>  | m <sup>2</sup> 45           | €. 366,89      |

il più probabile **valore in libero mercato del Lotto 1** viene di fatto quantificato in **€. 35'000,00** diconsì Euro Trentacinquemila virgola zero zero (**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 **€. 28'000,00** diconsì Euro Ventottomila virgola zero zero (**vedasi analisi estimativa allegato II**)

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei seguenti beni:

Androne Comune

---

### Note

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

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

*Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.*



## 9 - Inquadramento dell'immobile – Lotto nr. 2 di 3.

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune Pontoglio, CAP 25037
- Via via San Martino
- Civico n. 29

#### Zona

- Urbana
  - Centrale
  - Semicentrale
  - Periferica
- Extra Urbana
  - Agricola
  - Industriale
  - Artigianale
  - Residenziale

#### Mappa geografica

Comune di Pontoglio



FONTE: Imagery ©2022 Google, Imagery ©2022 CNES/Airbus, Maxar Technologies, Map data ©2022

- **Destinazione urbanistica dell'immobile**                      **Residenziale**
- **Tipologia immobiliare**    **Fabbricato – usato – in edificio a corte**
- **Tipologia edilizia dei fabbricati**                                      **fabbricato a corte**
- **Tipologia edilizia unità immobiliari**                                      **appartamento**
- **Caratteristiche generali dell'immobile**
  - **Struttura in elevazione**                      murature miste miste Pietra / Cemento
  - **Solai**    latero-cemento
  - **Copertura**                                      Legno
  - **Murature Perimetrali**                      murature miste miste Pietra / Cemento
  - **Coibentazioni/Isolamenti**                      no
  - **Divisori tra unità**                              laterizio
  - **Infissi Esterni**                              legno
  - **Infissi Interni**                              legno
  - **Pavimenti e Rivestimenti**                      ceramica e legno
  - **Impianto Riscaldamento**                      si
  - **Impianto Sanitario**                              si
  - **Impianto Gas**                              si
  - **Impianto Elettrico**                              si
  - **Impianto Climatizzazione**                      no
  - **Altri Impianti**                              no
  - **Allaccio Fognatura**                              si
  - **Fonti Rinnovabili**                              no
  - **Finiture Esterne**                              intonaco-pietra
  - **N. totale piani**                              3 + cantina e sottotetto
- **Dimensione**    media
- **Caratteri domanda e offerta**                      Lato Acquirente
  - Privato
  - Società
  - Cooperativa
  - EnteLato Venditore
  - Privato
  - Società
  - Cooperativa
  - Ente
- **Forma di mercato**                                      Concorrenza Monopolistica
- **Filtering**    Down
- **Fase del mercato immobiliare**                      Fase di Recessione
- **Altro**

## 10 - Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione – Lotto nr. 2 di 3.

### DATO IMMOBILIARE

#### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Appartamento con accesso da corte comune, con corte esclusiva e porticato, a piano primo e secondo con cantina e sottotetto e ripostigli esterni.

#### Identificazione catastale

|                     |           |            |     |
|---------------------|-----------|------------|-----|
| ■ Comune Censuario  | Pontoglio |            |     |
| ■ Tipologia Catasto | ■         | Terreni    |     |
|                     | □         | Fabbricati |     |
| ■ Identificativo    | ■         | Sezione    | NCT |
|                     | ■         | Foglio     | 5   |
|                     | ■         | Particella | 224 |
|                     | ■         | subalterno | 15  |
|                     |           | e          |     |
|                     | ■         | Sezione    | NCT |
|                     | ■         | Foglio     | 5   |
|                     | ■         | Particella | 224 |
|                     | ■         | subalterno | 19  |

#### Confini

Indicare i confini catastali

Unità di cui al fg. 5 part. 224 sub. 15

- a Nord con particelle 224 e 222;
- a Est con particella 230;
- a Sud con via San Martino;
- a Ovest con particella 224 sub. 18 e particella 222.

Unità di cui al Catasto Fabbricati fg. 5 part. 224 sub. 19

- a Nord su ballatoio comune;
- a Est con particella 230;
- a Sud con via San Martino;
- a Ovest con particella 224.

#### Consistenza

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| ■ Rilievo                        | ■ Interno ed esterno                        |
|                                  | □ Solo esterno per stato vegetativo elevato |
| ■ Diretto in loco                |   |
| ■ Data del sopralluogo           | 22/02/2022                                  |
| ■ Desunto graficamente anche 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**• **Appartamento***Superficie principale: mq 173, così suddivisa:*

| Destinazione                        | Sub.    | Superficie         | Indice mercantile | Superficie Commisurata   |
|-------------------------------------|---------|--------------------|-------------------|--------------------------|
| Residenziale                        | sub. 15 | m <sup>2</sup> 65  | 100%              | m <sup>2</sup> 65        |
| Residenziale                        | sub. 19 | m <sup>2</sup> 108 | 100%              | m <sup>2</sup> 108       |
| <b>Totale Superficie principale</b> |         |                    |                   | <b>m<sup>2</sup> 173</b> |

*Superfici secondarie: mq. 57,75, così suddivisa:***Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare**

| Destinazione        | Sub.   | Superficie        | Indice mercantile     | Superficie Commisurata |
|---------------------|--------|-------------------|-----------------------|------------------------|
| Ripostigli p.Terra  | sub.15 | m <sup>2</sup> 18 | accesso indiretto 25% | m <sup>2</sup> 4,5     |
| Ripostiglio p.Primo | sub.15 | m <sup>2</sup> 13 | accesso indiretto 25% | m <sup>2</sup> 3,2     |
| Cantina p.Interrato | sub.15 | m <sup>2</sup> 46 | accesso indiretto 25% | m <sup>2</sup> 11,5    |
| Sottotetto p.Terzo  | sub.19 | m <sup>2</sup> 75 | accesso diretto 50%   | m <sup>2</sup> 25      |

**Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità Immobiliare**

| Destinazione          | Sub.    | Superficie  | Indice mercantile | Superficie Commisurata |
|-----------------------|---------|---|-------------------|------------------------|
| Corte Esclusiva       | sub. 15 | m <sup>2</sup> 47   | 10%               | m <sup>2</sup> 4,7     |
| Pertinenze: Porticato | sub. 15 | m <sup>2</sup> 51 (fino a mq. 25 al 30%)                        | mq.25 al 30%      | m <sup>2</sup> 0,75    |
|                       |         | (quantità eccedente mq. 25 al 10%)                              | mq.26 al 10%      | m <sup>2</sup> 2,6     |
| Pertinenze: Terrazza  | sub. 15 | m <sup>2</sup> 55 (quantità eccedente mq. 25 pertinenze al 10%) | 10%               | m <sup>2</sup> 5,5     |

|                                    |                            |
|------------------------------------|----------------------------|
| <b>Totale Superfici Secondaria</b> | <b>m<sup>2</sup> 57,75</b> |
| <b>Arrotondate per difetto a</b>   | <b>m<sup>2</sup> 57</b>    |

**Totale Superficie commerciale m<sup>2</sup> 230****Caratteristiche qualitative**

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

Variazioni di prezzo delle aree derivano dalla qualità/tipologia del bene, dalla sua dislocazione, accessibilità e fruizione possibile.

Trattasi di n. 2 unità catastali considerate nella presente come unico lotto per loro morfologia e intrinseca dipendenza reciproca e nonché in attuazione a quanto riscontrato in sede di sopralluogo come unica unità abitativa di fatto; il sub.15 non ha locali servizi ed è collegato con scala interna dalla Sala al piano superiore di cui al sub.19 non dotato di Cucina/Cottura; il riscaldamento delle unità è generato con unica caldaia muraria collocata nel sottotetto con unica rete distributiva.

Trattasi di Appartamento inserito in edificio a corte all'interno del tessuto storico del comune. L'accesso avviene con passaggio da parti comuni; le facciate dell'unità sono lese in più parti e non tinteggiate con tracce collegamenti a vista; locali interni con tracce di umidità a parete; sottotetto non pavimentato.

---

### Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Ascensore**
- Presente
  - Assente
  - Vetustà dell'ascensore (anni)

**n. servizi**

\_\_1\_\_ al sub. 19

- W.C.
- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno Elettrico
- Vetustà Bagno (anni) 20

**Impianti in dotazione**

- Riscaldamento
  - Presente: Vetustà (anni) 20
  - Assente l'impianto
  - Non desumibile

**Se presente indicare la tipologia:**

- Centralizzato
- Autonomo

**Alimentazione**

- Metano
- Gas propano Liquido
- Olio combustibile
- Elettrico
- Pompa di calore
- Biocombustibili
- Teleriscaldamento

**Elementi radianti**

- Radiatori
- Pavimento/Soffitto
- Aria

- Condizionamento
  - Presente : Vetustà (anni)
  - Assente
  - Non Desumibile

**Se presente indicare se:**

- Totale
- Parziale Vetustà (anni)

- Solare Termico (per acqua calda)
  - Presente : Vetustà (anni)
  - Assente

- Elettrico
  - Presente : Vetustà (anni): 20
  - Assente

- 
- |   |  |  |   |   |   |   |   |   |   |
|---|--|--|---|---|---|---|---|---|---|
| <p><input checked="" type="checkbox"/> Idraulico</p>                              | <p><input checked="" type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni): 20<br/> <input type="checkbox"/> Assente<br/> <input type="checkbox"/> Non desumibile</p>  |  |   |   |   |   |   |   |   |
| <p><input checked="" type="checkbox"/> Antifurto</p>                              | <p><input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni)<br/> <input checked="" type="checkbox"/> Assente</p>   |  |   |   |   |   |   |   |   |
| <p><input checked="" type="checkbox"/> Pannelli solari (fotovoltaico)</p>         | <p><input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni)<br/> <input checked="" type="checkbox"/> Assente</p>   |  |   |   |   |   |   |   |   |
| <p><input checked="" type="checkbox"/> Impianto Geotermico</p>                    | <p><input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni)<br/> <input checked="" type="checkbox"/> Assente</p>   |  |   |   |   |   |   |   |   |
| <p><input checked="" type="checkbox"/> Domotica</p>                               | <p><input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni)<br/> <input checked="" type="checkbox"/> Assente</p>   |  |   |   |   |   |   |   |   |
| <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Manutenzione Fabbricato</b></p>         | <p><input checked="" type="checkbox"/> Minimo<br/> <input type="checkbox"/> Medio<br/> <input type="checkbox"/> Massimo</p>  |  |   |   |   |   |   |   |   |
| <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Manutenzione Unità</b></p>              | <p><input checked="" type="checkbox"/> Minimo<br/> <input type="checkbox"/> Medio<br/> <input type="checkbox"/> Massimo</p>  |  |   |   |   |   |   |   |   |
| <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Classe Energetica</b></p>               | <p><input type="checkbox"/> Classe desunta dall'ACE _____<br/> <input checked="" type="checkbox"/> Non presente<br/> <input type="checkbox"/> Esente per tipologia unità</p>   |  |   |   |   |   |   |   |   |
| <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Inquinamento</b></p>                    | <table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <p><input checked="" type="checkbox"/> Atmosferico</p> </td> <td style="vertical-align: top;"> <p><input checked="" type="checkbox"/> Assente<br/> <input type="checkbox"/> Presente</p> </td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <p><input checked="" type="checkbox"/> Acustico</p> </td> <td style="vertical-align: top;"> <p><input checked="" type="checkbox"/> Assente<br/> <input type="checkbox"/> Presente</p> </td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <p><input checked="" type="checkbox"/> Elettromagnetico</p> </td> <td style="vertical-align: top;"> <p><input checked="" type="checkbox"/> Assente<br/> <input type="checkbox"/> Presente</p> </td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ambientale</p> </td> <td style="vertical-align: top;"> <p><input checked="" type="checkbox"/> Assente<br/> <input type="checkbox"/> Presente</p> </td> </tr> </table> | <p><input checked="" type="checkbox"/> Atmosferico</p> | <p><input checked="" type="checkbox"/> Assente<br/> <input type="checkbox"/> Presente</p> | <p><input checked="" type="checkbox"/> Acustico</p> | <p><input checked="" type="checkbox"/> Assente<br/> <input type="checkbox"/> Presente</p> | <p><input checked="" type="checkbox"/> Elettromagnetico</p> | <p><input checked="" type="checkbox"/> Assente<br/> <input type="checkbox"/> Presente</p> | <p><input checked="" type="checkbox"/> Ambientale</p> | <p><input checked="" type="checkbox"/> Assente<br/> <input type="checkbox"/> Presente</p> |
| <p><input checked="" type="checkbox"/> Atmosferico</p>                            | <p><input checked="" type="checkbox"/> Assente<br/> <input type="checkbox"/> Presente</p>  |  |   |   |   |   |   |   |   |
| <p><input checked="" type="checkbox"/> Acustico</p>                               | <p><input checked="" type="checkbox"/> Assente<br/> <input type="checkbox"/> Presente</p>  |  |   |   |   |   |   |   |   |
| <p><input checked="" type="checkbox"/> Elettromagnetico</p>                       | <p><input checked="" type="checkbox"/> Assente<br/> <input type="checkbox"/> Presente</p>  |  |   |   |   |   |   |   |   |
| <p><input checked="" type="checkbox"/> Ambientale</p>                             | <p><input checked="" type="checkbox"/> Assente<br/> <input type="checkbox"/> Presente</p>  |  |   |   |   |   |   |   |   |
| <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Esposizione prevalente immobile</b></p> | <p><input checked="" type="checkbox"/> Minimo<br/> <input type="checkbox"/> Medio<br/> <input type="checkbox"/> Massimo</p>  |  |   |   |   |   |   |   |   |
| <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Luminosità immobile</b></p>             | <p><input checked="" type="checkbox"/> Minimo<br/> <input type="checkbox"/> Medio<br/> <input type="checkbox"/> Massimo</p>  |  |   |   |   |   |   |   |   |
| <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Panoramicità dell'Immobile</b></p>      | <p><input checked="" type="checkbox"/> Minimo<br/> <input type="checkbox"/> Medio<br/> <input type="checkbox"/> Massimo</p>  |  |   |   |   |   |   |   |   |
| <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Funzionalità dell'Immobile</b></p>      | <p><input checked="" type="checkbox"/> Minimo<br/> <input type="checkbox"/> Medio<br/> <input type="checkbox"/> Massimo</p>  |  |   |   |   |   |   |   |   |
| <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Finiture dell'Immobile</b></p>          | <p><input checked="" type="checkbox"/> Minimo<br/> <input type="checkbox"/> Medio<br/> <input type="checkbox"/> Massimo</p>  |  |   |   |   |   |   |   |   |
| <p><input type="checkbox"/> <b>Altro</b></p>                                      |  |  |   |   |   |   |   |   |   |

## 11 - Audit documentale e Due Diligence – Lotto nr. 2 di 3.

### 11.1 - Legittimità edilizia – urbanistica.

#### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967  
 Fabbricato anteriore 01/09/1967
- Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967
  - Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

#### Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza o Concessione Edilizia
- Permesso di Costruire
- Denuncia Inizio Attività - DIA del 20/09/2000 prot. 9003 PE.66/2000
- Segnalazione Certificata Inizio Attività
- Altro
- Pratiche in sanatoria
- Condono Edilizio
- Certificato Abitabilità/Agibilità
  - presente
  - assente
    - Motivo assenza:
      - Non effettuata richiesta

- Indicare la documentazione visionata
  - Estratti Pgt e NTA
  - DIA del 20/09/2000 prot. 9003 PE.66/2000
  - Sito Archivio di Stato– Mappe Catasto Italiano 1897

- Fonte documentazione visionata
  - Ufficio Tecnico Comunale
  - Sito Archivio di Stato– Mappe Catasto Italiano 1897

- Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 23/03/2022

#### Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico
  - Vigente
  - Adottato
- Convenzione Urbanistica
  - no
  - Si – se si inserire gli estremi della convenzione:
- Cessioni diritti edificatori
  - no
  - Si – se si inserire gli estremi dell'atto

#### Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici / Vincoli Amministrativi
  - no
  - Si – se si quali –
    - NAF Nuclei di Antica Formazione
- Vincoli ambientali
  - no
  - Si – se si quali
- Vincoli paesaggistici
  - no
  - Si – se si quali

## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Architetto Federico Rossi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1774, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata del l'Ufficio Tecnico Comunale ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

- per i beni siti in Comune di Pontoglio in via San Martino 29 al Catasto Fabbricati di cui al **foglio 5 particella 224 sub. 15 e 19**

### DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica è presumibile possa essere riscontrata per l'attestazione dello stato legittimo dell'unità ai sensi dell'art. 9/bis del DPR 380/2001,

*che cita al punto 1-bis "Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia."*

e che quindi, nel caso specifico, rilevata la verifica dell'esistenza del fabbricato come da quanto riportato nell'Archivio di Stato di Brescia – Catasto Italiano 1897 (si veda estratto in pagina seguente), e in forza degli elaborati catastali reperiti e della assenza di ulteriori pratiche edilizie reperite relative ai beni si ritiene la regolarità edilizia dei beni possa essere riscontrata con la documentazione reperita ad oggi di cui alla presente.

- 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,

Sì, ed i costi per la regolarizzazione dei luoghi sono quantificati in €.



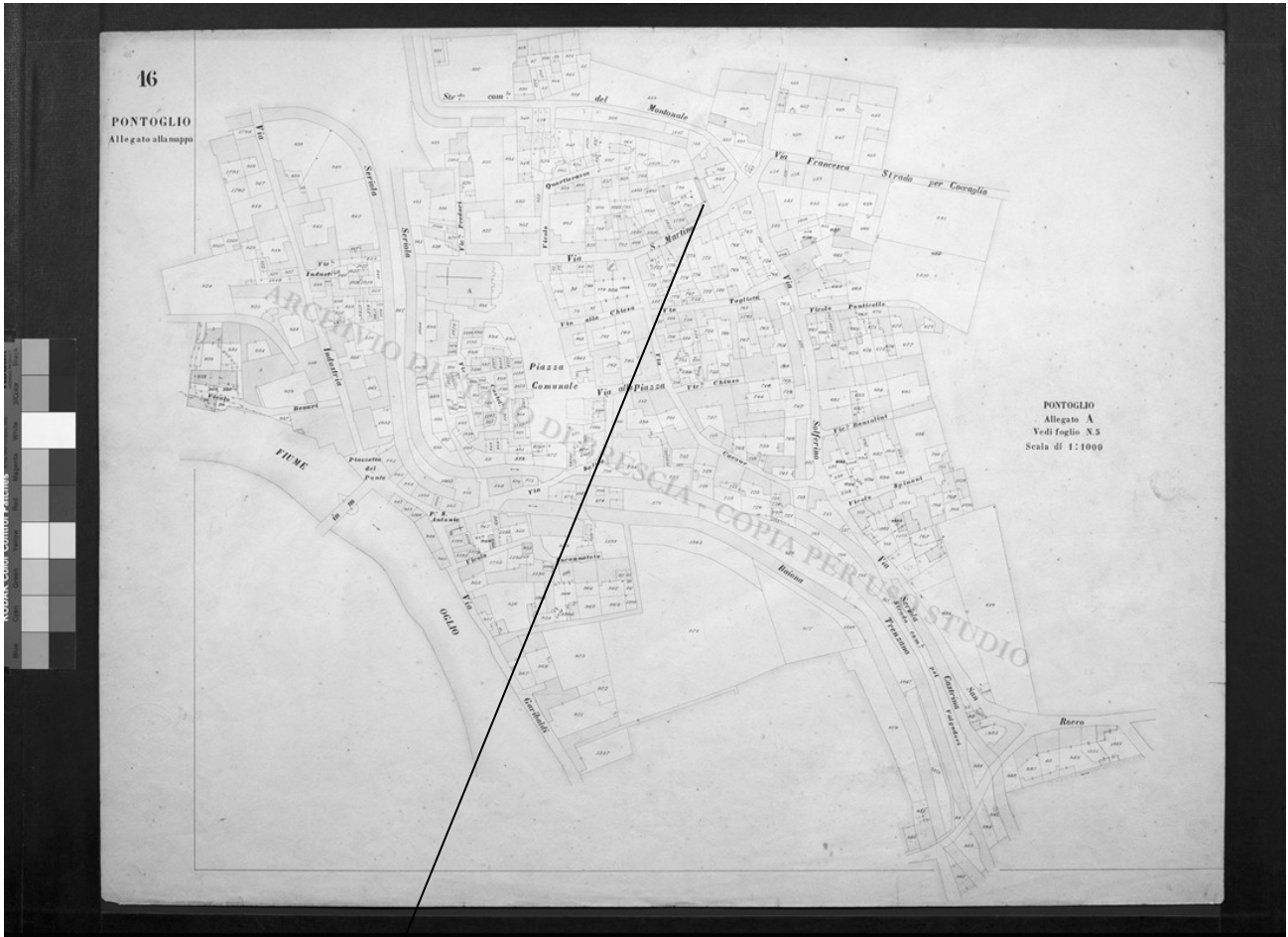
Note:

Estratto:

Catasto italiano 1897 - Archivio di Stato di Brescia - Sito web ufficiale (beniculturali.it):

[www.archiviodistatobrescia.beniculturali.it/index.php?it/251/catasto-italiano-1897](http://www.archiviodistatobrescia.beniculturali.it/index.php?it/251/catasto-italiano-1897)

File; Pontoglio- 2642



Beni oggetto di Stima

## 11.2 - Rispondenza catastale – Lotto nr. 2 di 3.

|                                   |                  |             |                       |  |                        |
|-----------------------------------|------------------|-------------|-----------------------|--|------------------------|
| Immobile identificato in mappa al |                  |             | Foglio 5              | Catasto Terreni  | particella 224         |
| ■ Sub. 15                         | Categoria<br>A/2 | classe<br>2 | consistenza<br>5 vani | Superficie Catastale<br>m <sup>2</sup> 98<br>Totale escluse aree scoperte<br>m <sup>2</sup> 85   | Rendita<br>Euro 271,14 |
| ■ Sub. 19                         | Categoria<br>A/2 | classe<br>2 | consistenza<br>5 vani | Superficie Catastale<br>m <sup>2</sup> 146<br>Totale escluse aree scoperte<br>m <sup>2</sup> 146 | Rendita<br>Euro 271.14 |

Documentazione visionata

- Direttamente presso portale Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
- Da siti web:

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- Visura Storica Catasto Fabbricati
- Scheda catastale
- Elenco subalterni assegnati
- elenco immobili
- Estratto Mappa
- Tipo Mappale
- Tipo frazionamento
- Altro:

Data verifica catastale 04/02/2022

|   |
|---|
| <b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE</b> |
|---|

Il sottoscritto Architetto Federico Rossi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1774, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata dell'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

**la REGOLARITÀ catastale** rispetto allo stato attuale dell'unità Edilizia,

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

Riscontrate seguenti difformità interne dei beni:

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale:

Per regolazione catastale bene previsti costi € 400 incluse spese.

### 11.3 - Verifica della titolarità – Lotto nr. 2 di 3.

■ Inquadramento della Titorarietà:

unità di cui al Foglio 5, particella 224, sub. 15  
Tipo di Atto: Donazione  
Notaio: Dr. Francesco Durante  
Data Atto: 02/05/1983  
Repertorio: 31618  
Raccolta: 11913  
Estremi Registrazione: Registrato a Chiari (BS) il 04/05/1983 al n. 415, Serie 1  
Estremi Trascrizione: Trascritto a Brescia il 11/05/1983 ai nn. 10916/7981

unità di cui al Foglio 5, particella 224, sub. 19  
Tipo di Atto: Vendita  
Notaio: Dr. Guidobaldo Angelini  
Data Atto: 05/05/1964  
Repertorio: 34141  
Raccolta: 11045  
Estremi Registrazione: Registrato a Chiari (BS) il 22/05/1964 al n. 770,  
Estremi Trascrizione: Trascritto a Brescia il 27/05/1964 ai nn. 8982/6935

- |                      |  |
|----------------------|--|
| ■ Quota di proprietà | ■ Intera (1/1) Sig. - omissis -<br><input type="checkbox"/> Parte: indicare la quota: Se di quota indicare nominativi comproprietari |
| ■ Usufrutto          | ■ No<br><input type="checkbox"/> Se si indicare il nominativo:   |
| ■ Nuda proprietà     | ■ No<br><input type="checkbox"/> Se si indicare il nominativo:   |

Nota: I nominativi diversi dall'esecutato dovranno essere omessi nella versione allegata ai bandi di vendita.

#### Condizioni limitanti

- |           |   |
|-----------|---|
| ■ Servitù | ■ Non sono presenti servitù<br><input type="checkbox"/> Sono presenti servitù<br><input type="checkbox"/> da titolo:<br><input type="checkbox"/> apparenti: |
| ■ Vincoli | ■ No<br><input type="checkbox"/> Se si quali  |
| ■ Oneri   | ■ No<br><input type="checkbox"/> Se si quali  |
| ■ Pesi    | ■ No<br><input type="checkbox"/> Se si quali  |
| ■ Gravami | ■ No<br><input type="checkbox"/> Se si quali  |

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

Libero

Occupato

da Esecutato Sig. – omissis -a coniuge Sig.ra – omissis -

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

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

## **12 - Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente – Lotto nr. 2 di 3.**

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 dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.

Non sono state riscontrate formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente. Costi per mantenimento e manutenzione delle parti comuni sono sostenute in parti uguali dai fruitori dei beni di comune accordo.

## **13 - Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente – Lotto nr. 2 di 3.**

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

Non sono state riscontrate formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

## 14 - Analisi estimativa – Lotto nr. 2 di 3.

### 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 limitative** - Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Non si è riusciti ad accedere al fondo.

**Condizioni limitative** - Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Nessuna

**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.

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 dei beni staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

Metodo del confronto

MCA con nr. 4 comparabili

Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr. 4 comparabili

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.*



## 15 - Riepilogo dei valori di stima – Lotto 2 di 3.

Per quanto concerne l'unità costituita dai seguenti subalterni:

|           | al Foglio 5 | Catasto Fabbricati | particella 224 |  |             |
|-----------|-------------|--------------------|----------------|--|-------------|
|           | Categoria   | classe             | consistenza    | Superficie Catastale                               | Rendita     |
| ■ Sub. 15 | A/2         | 2                  | 5 vani         | m <sup>2</sup> 98                                  | Euro 271,14 |
|           |             |                    |                | Totale escluse aree scoperte<br>m <sup>2</sup> 85  |             |
| ■ Sub. 19 | A/2         | 2                  | 5 vani         | m <sup>2</sup> 146                                 | Euro 271,14 |
|           |             |                    |                | Totale escluse aree scoperte<br>m <sup>2</sup> 146 |             |

il più probabile **valore in libero mercato del Lotto 2** viene di fatto quantificato in **€. 165'000** diconsì Euro Centosessantacinquemila virgola zero zero (**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 **€. 130'000,00** diconsì Euro Centotrentamila virgola zero zero (**vedasi analisi estimativa allegato II**)

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei seguenti beni:

corte fabbricato e passaggi comuni, androne Comune, ballatoio Comune piano Primo e piano Secondo, scala comune lato ovest corte e wc comune lato ovest corte comune,

### Note

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

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

*Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.*

## 16 - Inquadramento dell'immobile – Lotto nr. 3 di 3.

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune Pontoglio, CAP 25037
- Via via San Martino
- Civico n. 29

#### Zona

- Urbana
  - Centrale
  - Semicentrale
  - Periferica
- Extra Urbana
  - Agricola
  - Industriale
  - Artigianale
  - Residenziale

#### Mappa geografica

Comune di Pontoglio



FONTE: Imagery ©2022 Google, Imagery ©2022 CNES/Airbus. Maxar Technologies, Map data ©2022

---

|  |   |
|--|---|
| ■ Destinazione urbanistica dell'immobile | Residenziale  |
| ■ Tipologia immobiliare                  | Fabbricato – usato – in edificio a corte  |
| ■ Tipologia edilizia dei fabbricati      | fabbricato a corte  |
| ■ Tipologia edilizia unità immobiliari   | appartamento  |
| ■ Caratteristiche generali dell'immobile |   |
| • Struttura in elevazione                | murature miste Pietra / Cemento   |
| • Solai                                  | legno   |
| • Copertura                              | Legno   |
| • Murature Perimetrali                   | murature miste Pietra / Cemento   |
| • Coibentazioni/Isolamenti               | no  |
| • Divisori tra unità                     | laterizio   |
| • Infissi Esterni                        | taluni legno e taluni alluminio   |
| • Infissi Interni                        | legno   |
| • Pavimenti e Rivestimenti               | ceramica  |
| • Impianto Riscaldamento                 | no  |
| • Impianto Sanitario                     | si  |
| • Impianto Gas                           | non funzionante   |
| • Impianto Elettrico                     | si  |
| • Impianto Climatizzazione               | no  |
| • Altri Impianti                         | no  |
| • Allaccio Fognatura                     | si  |
| • Fonti Rinnovabili                      | no  |
| • Finiture Esterne                       | intonaco-pietra   |
| • N. totale piani                        | 1   |
| ■ Dimensione                             | piccola   |
| ■ Caratteri domanda e offerta            | Lato Acquirente<br>■ Privato<br>□ Società<br>□ Cooperativa<br>□ Ente<br>Lato Venditore<br>■ Privato<br>□ Società<br>□ Cooperativa<br>□ Ente |
| ■ Forma di mercato                       | Concorrenza Monopolistica   |
| ■ Filtering                              | Down  |
| ■ Fase del mercato immobiliare           | Fase di Recessione  |
| □ Altro                                  |   |

## 17 - Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione – Lotto nr. 3 di 3.

### DATO IMMOBILIARE

#### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Appartamento a piano primo con accesso da ballatoio comune.

#### Identificazione catastale

|                     |           |            |     |
|---------------------|-----------|------------|-----|
| ■ Comune Censuario  | Pontoglio |            |     |
| ■ Tipologia Catasto | ■         | Terreni    |     |
|                     | □         | Fabbricati |     |
| ■ Identificativo    | ■         | Sezione    | NCT |
|                     | ■         | Foglio     | 5   |
|                     | ■         | Particella | 224 |
|                     | ■         | subalterno | 18  |

#### Confini

Indicare i confini catastali

- a Nord con ballatoio comune;
- a Est con particella 224 sub. 15;
- a Sud con via San Martino;
- a Ovest con subalterni della particella 224.

#### Consistenza

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| ■ Rilievo                        | ■ Interno ed esterno                        |
|                                  | □ Solo esterno per stato vegetativo elevato |
| ■ Diretto in loco                |   |
| ■ Data del sopralluogo           | 22/02/2022                                  |
| ■ Desunto graficamente anche 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

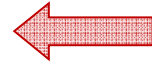
## Calcolo superfici di proprietà

- **Appartamento**

Superficie principale: mq. 91, così suddivisa:

| Destinazione                        | sub. | Superficie        | Indice mercantile | Superficie Commisurata  |
|-------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------------|
| Residenziale                        | 18   | m <sup>2</sup> 91 | 100%              | m <sup>2</sup> 91       |
| <b>Totale Superficie principale</b> |      |                   |                   | <b>m<sup>2</sup> 91</b> |

**Totale Superficie commerciale**      **m<sup>2</sup> 91**



### Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

Variazioni di prezzo delle aree derivano dalla qualità/tipologia del bene, dalla sua dislocazione, accessibilità e fruizione possibile.

Trattasi di unità al piano Primo in fabbricato a corte con accesso da ballatoio comune; presenti tracce umidità a parete e a soffitto; impianto di riscaldamento assente; impianto elettrico da manutentare; facciate esterne unità lese in più parti e non tinteggiate con tracce collegamenti a vista.

---

### Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Ascensore**
- Presente
  - Assente
  - Vetustà dell'ascensore (anni)

**n. servizi**

  1  

- W.C.
- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno Elettrico
- Vetustà Bagno (anni) 20

**Impianti in dotazione**

- Riscaldamento
  - Presente: Vetustà (anni)
  - Assente
  - Non desumibile

**Se presente indicare la tipologia:**

- Centralizzato
- Autonomo

**Alimentazione**

- Metano
- Gas propano Liquido
- Olio combustibile
- Elettrico
- Pompa di calore
- Biocombustibili
- Teleriscaldamento

**Elementi radianti**

- Radiatori
- Pavimento/Soffitto
- Aria

- Condizionamento
  - Presente : Vetustà (anni)
  - Assente
  - Non Desumibile

**Se presente indicare se:**

- Totale
- Parziale Vetustà (anni)

- Solare Termico (per acqua calda)
  - Presente : Vetustà (anni)
  - Assente

- Elettrico
  - Presente : Vetustà (anni): 20
  - Assente

- 
- |   |  |  |   |   |   |   |   |   |   |
|---|--|--|---|---|---|---|---|---|---|
| <p><input checked="" type="checkbox"/> Idraulico</p>                              | <p><input checked="" type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni): 20<br/> <input type="checkbox"/> Assente<br/> <input type="checkbox"/> Non desumibile</p>  |  |   |   |   |   |   |   |   |
| <p><input checked="" type="checkbox"/> Antifurto</p>                              | <p><input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni)<br/> <input checked="" type="checkbox"/> Assente</p>   |  |   |   |   |   |   |   |   |
| <p><input checked="" type="checkbox"/> Pannelli solari (fotovoltaico)</p>         | <p><input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni)<br/> <input checked="" type="checkbox"/> Assente</p>   |  |   |   |   |   |   |   |   |
| <p><input checked="" type="checkbox"/> Impianto Geotermico</p>                    | <p><input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni)<br/> <input checked="" type="checkbox"/> Assente</p>   |  |   |   |   |   |   |   |   |
| <p><input checked="" type="checkbox"/> Domotica</p>                               | <p><input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni)<br/> <input checked="" type="checkbox"/> Assente</p>   |  |   |   |   |   |   |   |   |
| <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Manutenzione Fabbricato</b></p>         | <p><input checked="" type="checkbox"/> Minimo<br/> <input type="checkbox"/> Medio<br/> <input type="checkbox"/> Massimo</p>  |  |   |   |   |   |   |   |   |
| <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Manutenzione Unità</b></p>              | <p><input checked="" type="checkbox"/> Minimo<br/> <input type="checkbox"/> Medio<br/> <input type="checkbox"/> Massimo</p>  |  |   |   |   |   |   |   |   |
| <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Classe Energetica</b></p>               | <p><input type="checkbox"/> Classe desunta dall'ACE _____<br/> <input checked="" type="checkbox"/> Non presente<br/> <input type="checkbox"/> Esente per tipologia unità</p>   |  |   |   |   |   |   |   |   |
| <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Inquinamento</b></p>                    | <table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <p><input checked="" type="checkbox"/> Atmosferico</p> </td> <td style="vertical-align: top;"> <p><input checked="" type="checkbox"/> Assente<br/> <input type="checkbox"/> Presente</p> </td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <p><input checked="" type="checkbox"/> Acustico</p> </td> <td style="vertical-align: top;"> <p><input checked="" type="checkbox"/> Assente<br/> <input type="checkbox"/> Presente</p> </td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <p><input checked="" type="checkbox"/> Elettromagnetico</p> </td> <td style="vertical-align: top;"> <p><input checked="" type="checkbox"/> Assente<br/> <input type="checkbox"/> Presente</p> </td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ambientale</p> </td> <td style="vertical-align: top;"> <p><input checked="" type="checkbox"/> Assente<br/> <input type="checkbox"/> Presente</p> </td> </tr> </table> | <p><input checked="" type="checkbox"/> Atmosferico</p> | <p><input checked="" type="checkbox"/> Assente<br/> <input type="checkbox"/> Presente</p> | <p><input checked="" type="checkbox"/> Acustico</p> | <p><input checked="" type="checkbox"/> Assente<br/> <input type="checkbox"/> Presente</p> | <p><input checked="" type="checkbox"/> Elettromagnetico</p> | <p><input checked="" type="checkbox"/> Assente<br/> <input type="checkbox"/> Presente</p> | <p><input checked="" type="checkbox"/> Ambientale</p> | <p><input checked="" type="checkbox"/> Assente<br/> <input type="checkbox"/> Presente</p> |
| <p><input checked="" type="checkbox"/> Atmosferico</p>                            | <p><input checked="" type="checkbox"/> Assente<br/> <input type="checkbox"/> Presente</p>  |  |   |   |   |   |   |   |   |
| <p><input checked="" type="checkbox"/> Acustico</p>                               | <p><input checked="" type="checkbox"/> Assente<br/> <input type="checkbox"/> Presente</p>  |  |   |   |   |   |   |   |   |
| <p><input checked="" type="checkbox"/> Elettromagnetico</p>                       | <p><input checked="" type="checkbox"/> Assente<br/> <input type="checkbox"/> Presente</p>  |  |   |   |   |   |   |   |   |
| <p><input checked="" type="checkbox"/> Ambientale</p>                             | <p><input checked="" type="checkbox"/> Assente<br/> <input type="checkbox"/> Presente</p>  |  |   |   |   |   |   |   |   |
| <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Esposizione prevalente immobile</b></p> | <p><input checked="" type="checkbox"/> Minimo<br/> <input type="checkbox"/> Medio<br/> <input type="checkbox"/> Massimo</p>  |  |   |   |   |   |   |   |   |
| <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Luminosità immobile</b></p>             | <p><input checked="" type="checkbox"/> Minimo<br/> <input type="checkbox"/> Medio<br/> <input type="checkbox"/> Massimo</p>  |  |   |   |   |   |   |   |   |
| <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Panoramicità dell'Immobile</b></p>      | <p><input checked="" type="checkbox"/> Minimo<br/> <input type="checkbox"/> Medio<br/> <input type="checkbox"/> Massimo</p>  |  |   |   |   |   |   |   |   |
| <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Funzionalità dell'Immobile</b></p>      | <p><input checked="" type="checkbox"/> Minimo<br/> <input type="checkbox"/> Medio<br/> <input type="checkbox"/> Massimo</p>  |  |   |   |   |   |   |   |   |
| <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Finiture dell'Immobile</b></p>          | <p><input checked="" type="checkbox"/> Minimo<br/> <input type="checkbox"/> Medio<br/> <input type="checkbox"/> Massimo</p>  |  |   |   |   |   |   |   |   |
| <p><input type="checkbox"/> <b>Altro</b></p>                                      |  |  |   |   |   |   |   |   |   |

## 18 - Audit documentale e Due Diligence – Lotto nr. 3 di 3.

### 18.1 - Legittimità edilizia – urbanistica.

#### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato anteriore 01/09/1967
  - Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967
  - Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

#### Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza o Concessione Edilizia
  - Permesso di Costruire
  - Denuncia Inizio Attività
  - Segnalazione Certificata Inizio Attività
  - Altro
  - Pratiche in sanatoria
  - Condonò Edilizio
  - Certificato Abitabilità/Agibilità
- presente  
■ assente

- Indicare la documentazione visionata - Estratti Pgt e NTA  
Sito Archivio di Stato– Mappe Catasto Italiano 1897
- Fonte documentazione visionata Ufficio Tecnico Comunale  
Sito Archivio di Stato– Mappe Catasto Italiano 1897
- Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 23/03/2022

#### Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico
  - Vigente
  - Adottato
- Convenzione Urbanistica
  - no
  - Si – se si inserire gli estremi della convenzione:
- Cessioni diritti edificatori
  - no
  - Si – se si inserire gli estremi dell'atto

#### Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici / Vincoli Amministrativi
  - no
  - Si – se si quali –  
NAF Nuclei di Antica Formazione
- Vincoli ambientali
  - no
  - Si – se si quali
- Vincoli paesaggistici
  - no
  - Si – se si quali



## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Architetto Federico Rossi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1774, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata del l'Ufficio Tecnico Comunale ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

- per i beni siti in Comune di Pontoglio in via San Martino 29 al Catasto Fabbricati di cui al **foglio 5 particella 224 sub. 18**

### DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica è presumibile possa essere riscontrata per l'attestazione dello stato legittimo dell'unità ai sensi dell'art. 9/bis del DPR 380/2001,

*che cita al punto 1-bis "Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.",*

e che quindi, nel caso specifico, rilevata la verifica dell'esistenza del fabbricato come da quanto riportato nell'Archivio di Stato di Brescia – Catasto Italiano 1897 (si veda estratto in pagina seguente), e in forza degli elaborati catastali reperiti e della assenza di ulteriori pratiche edilizie reperite relative ai beni si ritiene la regolarità edilizia dei beni possa essere riscontrata con la documentazione reperita ad oggi di cui alla presente.

- 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,

Sì, ed i costi per la regolarizzazione dei luoghi sono quantificati in €.

Note:

Estratto: Catasto italiano 1897 - Archivio di Stato di Brescia - Sito web ufficiale (beniculturali.it):

Fonte: [www.archiviodistatobrescia.beniculturali.it/index.php?it/251/catasto-italiano-1897](http://www.archiviodistatobrescia.beniculturali.it/index.php?it/251/catasto-italiano-1897)

File: Pontoglio- 2642



Beni oggetto di Stima

## 18.2 - Rispondenza catastale – Lotto nr. 3 di 3.

|                                   |                  |             |                       |  |
|-----------------------------------|------------------|-------------|-----------------------|--|
| Immobile identificato in mappa al |                  | Foglio 5    | Catasto Terreni       | particella 224   |
| ■ Sub. 18                         | Categoria<br>A/2 | classe<br>2 | consistenza<br>4 vani | Superficie Catastale<br>m <sup>2</sup> 91<br>Totale escluse aree scoperte<br>m <sup>2</sup> 91 |
|                                   |                  |             |                       | Rendita<br>Euro 216,91   |

Documentazione visionata

- Direttamente presso portale Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
- Da siti web:

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- Visura Storica Catasto Fabbricati
- Scheda catastale
- Elenco subalterni assegnati
- elenco immobili
- Estratto Mappa
- Tipo Mappale
- Tipo frazionamento
- Altro:

Data verifica catastale 04/02/2022

|   |
|---|
| <b>DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE</b> |
|---|

Il sottoscritto Architetto Federico Rossi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1774, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata dell'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

**la REGOLARITÀ catastale** rispetto allo stato attuale dell'unità Edilizia,

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

Riscontrate seguenti difformità interne dei beni:

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale:



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

■ Libero

Occupato

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

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

### **19 - Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente – Lotto nr. 3 di 3.**

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 dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.

Non sono state riscontrate formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente. Costi per mantenimento e manutenzione delle parti comuni sono sostenute in parti uguali dai fruitori dei beni di comune accordo.

### **20 - Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente – Lotto nr. 3 di 3.**

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

Non sono state riscontrate formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

## 21 - Analisi estimativa – Lotto nr. 3 di 3.

### 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 limitative** - Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Non si è riusciti ad accedere al fondo.

**Condizioni limitative** - Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Nessuna

**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.

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 dei beni staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

Metodo del confronto

MCA con nr. 4 comparabili

Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr. 4 comparabili

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.*

## 22 - Riepilogo dei valori di stima – Lotto 3 di 3.

Per quanto concerne l'unità costituita dai seguenti subalterni:

|           | al Foglio 5 | Catasto Fabbricati | particella 224 |                              |             |
|-----------|-------------|--------------------|----------------|------------------------------|-------------|
|           | Categoria   | classe             | consistenza    | Superficie Catastale         | Rendita     |
| ■ Sub. 18 | A/2         | 2                  | 4 vani         | m <sup>2</sup> 91            | Euro 216,91 |
|           |             |                    |                | Totale escluse aree scoperte |             |
|           |             |                    |                | m <sup>2</sup> 91            |             |

il più probabile **valore in libero mercato del Lotto 3** viene di fatto quantificato in €. **50'000** diconsì Euro Cinquantamila virgola zero zero (**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 €. **40'000,00** diconsì Euro Quarantamila virgola zero zero (**vedasi analisi estimativa allegato II**)

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei seguenti beni:

corte fabbricato e passaggi comuni, androne Comune, ballatoio Comune piano primo, scala comune lato ovest corte e wc comune lato ovest corte comune,

---

### Note

*Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione. La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.*

*Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.*

## 23 - Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia Architetto Federico Rossi

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1774

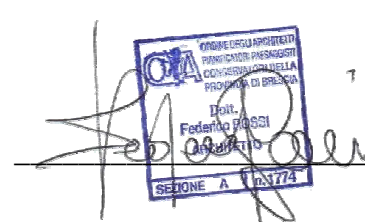


In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

### DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato ne 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.

Data rapporto valutazione 02/04/2022

Timbro e firma

  
 7 

## **24 - Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione**

|               |   |
|---------------|---|
| ALLEGATO I    | Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato          |
| ALLEGATO II   | Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata |
| ALLEGATO III  | Documentazione Fotografica  |
| ALLEGATO IV   | Estratti catastali  |
| ALLEGATO V    | Certificato di Destinazione Urbanistica   |
| ALLEGATO VI   | Titolarità Beni   |
| ALLEGATO VII  | Atti Autorizzativi Beni   |
| ALLEGATO VIII | Estratti Matrimonio   |
| ALLEGATO XI   | Ispezione Ipotecaria  |
| ALLEGATO X    | Contratto Locazione   |

# TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 535/2021

Giudice delegato:

Ill.ma Dr.ssa Liana Zaccara

## ALLEGATO I

### Analisi estimativa di valore dei beni nel libero mercato.

#### Premessa

I beni oggetto di pignoramento di cui alla Esecuzione Immobiliare 535/2021 sono indicati in perizia come:

**Lotto 1 in Comune di Pontoglio (BS) in via San Martino 29/a** identificati come segue:

|           | al Foglio 5<br>Categoria | Catasto Fabbricati<br>classe | consistenza       | particella 224<br>Superficie Catastale | Rendita     |
|-----------|--------------------------|------------------------------|-------------------|--|-------------|
| ■ Sub. 16 | C/1                      | 5                            | 32 m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> 45                      | Euro 366,89 |

**Lotto 2 in Comune di Pontoglio (BS) in via San Martino 29** identificati come segue:

|           | al Foglio 5<br>Categoria | Catasto Fabbricati<br>classe | consistenza | particella 224<br>Superficie Catastale            | Rendita     |
|-----------|--------------------------|------------------------------|-------------|---|-------------|
| ■ Sub. 15 | A/2                      | 2                            | 5 vani      | m <sup>2</sup> 98                                 | Euro 271.14 |
|           |                          |                              |             | Totale escluse aree scoperte<br>m <sup>2</sup> 85 |             |

|           | Categoria | classe | consistenza | Superficie Catastale                               | Rendita     |
|-----------|-----------|--------|-------------|--|-------------|
| ■ Sub. 19 | A/2       | 2      | 5 vani      | m <sup>2</sup> 146                                 | Euro 271.14 |
|           |           |        |             | Totale escluse aree scoperte<br>m <sup>2</sup> 146 |             |

**Lotto 3 in Comune di Pontoglio (BS) in via San Martino 29** identificati come segue:

|           | al Foglio 5<br>Categoria | Catasto Fabbricati<br>classe | consistenza | particella 224<br>Superficie Catastale            | Rendita     |
|-----------|--------------------------|------------------------------|-------------|---|-------------|
| ■ Sub. 18 | A/2                      | 2                            | 4 vani      | m <sup>2</sup> 91                                 | Euro 216.91 |
|           |                          |                              |             | Totale escluse aree scoperte<br>m <sup>2</sup> 91 |             |

Le indagini di mercato effettuate si sono sviluppate verso diversi tipi di fonti.

Una prima fonte che fornisce un'indicazione di carattere orientativo a seguito del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate per tipologie simili o riconducibili ai beni esecutati, ancorché da ritenersi utili per il raffronto; una seconda fonte attuata mediante indagini condotte in loco in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari e agenzie dislocate nelle aree adiacenti; una terza fonte attuata con ricerche presso fornitori di beni simili ai beni di cui alla presente, e la verifica di

computazioni di opere di medesima tipologia dei beni oggetto di stima per la loro realizzazione.

### Indagini da fonti accreditate

Le fonti accreditate (o "indirette") prese in considerazione sono:

#### a) Borsinoimmobiliare.it, sito di riferimento delle quotazioni di mercato del mercato immobiliare.

Il sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) differenziato per i Comuni censiti, e rispetto a questi per le differenti localizzazioni, se centrale, semicentrale, ecc, pubblica i valori immobiliari delle aree per le differenti tipologie di destinazione d'uso. Il metodo impiegato per la rilevazione delle informazioni e dei dati è costituito dalla consultazione di esperti del settore.

I valori indicati per il Comune di Pontoglio - Zona Centro sono riportati nelle seguenti tabelle:

#### Tipologia: Abitazioni in stabili di 1° fascia

*Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona*

| Valore minimo | Valore medio | Valore massimo |
|---------------|--------------|----------------|
| 1'102 €/mq    | 1'271 €/mq   | 1'440 €/mq     |

#### Tipologia: Abitazioni in stabili di fascia media

*Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media della zona*

| Valore minimo | Valore medio | Valore massimo |
|---------------|--------------|----------------|
| 938 €/mq      | 1'083 €/mq   | 1'228 €/mq     |

#### Tipologia: Abitazioni in stabili di 2° fascia

*Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona*

| Valore minimo | Valore medio | Valore massimo |
|---------------|--------------|----------------|
| 773 €/mq      | 865 €/mq     | 957 €/mq       |

#### Tipologia: Negozi

*Quotazioni unità immobiliari ad uso commerciale*

| Valore minimo | Valore medio | Valore massimo |
|---------------|--------------|----------------|
| 1092 €/mq     | 1184 €/mq    | 1277 €/mq      |

#### b) Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Ministero dell'Economia e delle Finanze (Anno 2021 semestre II):

Valori indicati per il Comune di Pontoglio, Zona Centrale/CENTRALE, codice di Zona B1, microzona catastale n.1, tipologia prevalente: Abitazioni Civili,

| TIPOLOGIA  | Stato        | VALORE MERCATO (€/mq) |         |
|--|--------------|-----------------------|---------|
|  | Conservativo | MINIMO                | MASSIMO |
| Destinazione: Residenziale – Tipologia Abitazioni Civili | Normale      | € 950                 | € 1200  |
| Destinazione: Residenziale – Tipologia Abitazioni Civili | Ottimo       | € 1200                | € 1500  |
| Destinazione: Commerciale – Tipologia Negozi             | Normale      | € 1150                | € 1350  |

### Indagini da fonti fiduciarie

Le indagini condotte mediante interviste ad operatori del mercato immobiliare locale, nonché per comparazioni di tipologie simili ai beni oggetto di stima, e le rilevazioni di specifici costi di compravendita, nonché valori di stima, individuano i seguenti valori e costi:

Valore di mercato unitario medio di unità simili alle Unità oggetto di stima a Pontoglio

per Residenze da €. 460 /mq. ad €.1225 / mq.

per Negozi da €. 690 /mq. ad €.1142 / mq.

### Stima del valore in libero mercato – Lotto 1 di 3.

Bene sito in Comune di Pontoglio individuato catastalmente al Catasto Fabbricati Sez. NCT Foglio 5 particella 224 al sub. 16.

Considerata la tipologia dei beni e del mercato di riferimento si procede nella determinazione del valore in libero mercato dei beni, partendo sulla conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili a quelli oggetto di stima.

Sulla base delle indagini svolte, ritenute le caratteristiche e la tipologia dei beni oggetto di stima, loro vetustà, tenuto conto del contesto in cui sono inseriti, dell'ubicazione, della destinazione, della metratura, e considerato lo stato dei luoghi, l'accessibilità degli stessi e la loro usura, nonché la fruibilità degli spazi interni, e ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca ritenuta significativa al fine della determinazione di un valore di libero mercato, detto valore è stimato mediante procedimento sintetico-comparativo per confronto, risultante tra il valore unitario del mq. della specifica tipologia e la superficie commerciale del bene così come definito nel Rapporto di Valutazione, e definito pari a €. 780,00 al mq. si ottengono i seguenti calcoli algebrici:

| Superficie commerciale complessiva |                                |              | Valore totale              |
|------------------------------------|--------------------------------|--------------|----------------------------|
| <b>Negozi</b>                      | mq. 45                         | €. 780 / mq. | <b><u>€. 35'100,00</u></b> |
|                                    | <b>Totale Valore Algebrico</b> |              | <b>€. 35'100,00</b>        |

dai quali arrotondando per difetto pervengo ad un **valore dei beni alla data odierna pari a €. 35'00,00 (diconsi Euro Trentacinquemila virgola zero zero) per il Lotto 1 di Perizia.**

### Stima del valore in libero mercato – Lotto 2 di 3.

Bene sito in Comune di Pontoglio individuato catastalmente al Catasto Fabbricati Foglio 5 particella 224 subalterni 15 e 19.

Considerata la tipologia dei beni e del mercato di riferimento si procede nella determinazione del valore in libero mercato dei beni, partendo sulla conoscenza dei prezzi di compravendita di fondi simili a quelli oggetto di stima. Nel caso in esame per parametro di confronto viene assunto il metro quadrato di superficie lorda.

Sulla base delle indagini svolte, ritenute le caratteristiche e la tipologia dei beni oggetto di stima, loro

vetustà, tenuto conto del contesto in cui sono inseriti, dell'ubicazione, della destinazione, della metratura, e considerato lo stato dei luoghi, l'accessibilità degli stessi e la loro usura, nonché la fruibilità degli spazi interni, e ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca ritenuta significativa al fine della determinazione di un valore di libero mercato, detto valore è stimato mediante procedimento sintetico-comparativo per confronto, risultante tra il valore unitario del mq. della specifica tipologia e la superficie commerciale del bene così come definito nel Rapporto di Valutazione, e definito pari a €. 720,00 al mq. si ottengono i seguenti calcoli algebrici:

| Superficie commerciale complessiva |                                |             | Valore totale               |
|------------------------------------|--------------------------------|-------------|-----------------------------|
| <b>Residenziale</b>                | mq. 230                        | €. 720 / mq | <b><u>€. 165'600,00</u></b> |
|                                    | <b>Totale Valore Algebrico</b> |             | <b>€. 165'600,00</b>        |

dai quali arrotondando per difetto pervengo ad un **valore dei beni alla data odierna pari a €. 165'00,00 (diconsi Euro Centosessantacinquemila virgola zero zero) per il Lotto 2 di Perizia.**

### Stima del valore in libero mercato – Lotto 3 di 3.

Bene sito in Comune di Pontoglio individuato catastalmente al Catasto Fabbricati Foglio 5 particella 224 subalterno 18.

Considerata la tipologia dei beni e del mercato di riferimento si procede nella determinazione del valore in libero mercato dei beni, partendo sulla conoscenza dei prezzi di compravendita di fondi simili a quelli oggetto di stima. Nel caso in esame per parametro di confronto viene assunto il metro quadrato di superficie lorda.

Sulla base delle indagini svolte, ritenute le caratteristiche e la tipologia dei beni oggetto di stima, loro vetustà, tenuto conto del contesto in cui sono inseriti, dell'ubicazione, della destinazione, della metratura, e considerato lo stato dei luoghi, l'accessibilità degli stessi e la loro usura, nonché la fruibilità degli spazi interni, e ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca ritenuta significativa al fine della determinazione di un valore di libero mercato, detto valore è stimato mediante procedimento sintetico-comparativo per confronto, risultante tra il valore unitario del mq. della specifica tipologia e la superficie commerciale del bene così come definito nel Rapporto di Valutazione, e definito pari a €. 550,00 al mq. si ottengono i seguenti calcoli algebrici:

| Superficie commerciale complessiva |                                |             | Valore totale              |
|------------------------------------|--------------------------------|-------------|----------------------------|
| <b>Residenza</b>                   | mq. 91                         | €. 550 / mq | <b><u>€. 50'050,00</u></b> |
|                                    | <b>Totale Valore Algebrico</b> |             | <b>€. 50'050,00</b>        |

dai quali arrotondando per difetto pervengo ad un **valore dei beni alla data odierna pari a €. 50'000,00 (diconsi Euro Cinquantamila virgola zero zero) per il Lotto 3 di Perizia.**

Brescia, 02/04/2022

Architetto Federico Rossi





# TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 535/2021

Giudice delegato: Ill.ma Dr.ssa Liana Zaccara

## ALLEGATO II

### Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato di beni in condizioni di vendita forzata

#### Premessa

I beni oggetto di pignoramento di cui alla Esecuzione Immobiliare 535/2021 sono indicati in perizia come:

**Lotto 1 in Comune di Pontoglio (BS) in via San Martino 29/a** identificati come segue:

|           | al Foglio 5<br>Categoria | Catasto Fabbricati<br>classe | consistenza       | particella 224<br>Superficie Catastale | Rendita     |
|-----------|--------------------------|------------------------------|-------------------|--|-------------|
| ■ Sub. 16 | C/1                      | 5                            | 32 m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> 45                      | Euro 366,89 |

**Lotto 2 in Comune di Pontoglio (BS) in via San Martino 29** identificati come segue:

|           | al Foglio 5<br>Categoria | Catasto Fabbricati<br>classe | consistenza | particella 224<br>Superficie Catastale            | Rendita     |
|-----------|--------------------------|------------------------------|-------------|---|-------------|
| ■ Sub. 15 | A/2                      | 2                            | 5 vani      | m <sup>2</sup> 98                                 | Euro 271.14 |
|           |                          |                              |             | Totale escluse aree scoperte<br>m <sup>2</sup> 85 |             |

|           | Categoria | classe | consistenza | Superficie Catastale                               | Rendita     |
|-----------|-----------|--------|-------------|--|-------------|
| ■ Sub. 19 | A/2       | 2      | 5 vani      | m <sup>2</sup> 146                                 | Euro 271.14 |
|           |           |        |             | Totale escluse aree scoperte<br>m <sup>2</sup> 146 |             |

**Lotto 3 in Comune di Pontoglio (BS) in via San Martino 29** identificati come segue:

|           | al Foglio 5<br>Categoria | Catasto Fabbricati<br>classe | consistenza | particella 224<br>Superficie Catastale            | Rendita     |
|-----------|--------------------------|------------------------------|-------------|---|-------------|
| ■ Sub. 18 | A/2                      | 2                            | 4 vani      | m <sup>2</sup> 91                                 | Euro 216.91 |
|           |                          |                              |             | Totale escluse aree scoperte<br>m <sup>2</sup> 91 |             |

#### Stima del valore di beni in condizioni di vendita forzata – Lotto 1 di 3.

Per i beni di cui alla Esecuzione Immobiliare 535/2021 sito in Comune di Pontoglio identificati come segue:

Catasto Sez. NCT, Foglio 5, particella 224, Sub. 16

considerato che il valore stimato dei beni in condizioni di libero mercato è definito per complessivi €35'000,

atteso che in condizioni di vendita forzata dei beni non sia possibile rispettare i tempi di commercializzazione dei beni, generando un prezzo derivante da una vendita avvenuta in circostanze straordinarie, e che lo stesso riflette un periodo di commercializzazione inadeguato, durante il quale il bene non è esposto nel mercato a sufficienza e non è oggetto di domanda e offerta tali da poter generare in modo adeguato e consono il proprio valore reale,  
e considerato che il valore di vendita forzata è atteso essere minore del prezzo di mercato, ma non può essere calcolato con una semplice decurtazione percentuale del prezzo di mercato,  
determino **il valore di mercato dei beni in condizioni di vendita forzata** pari a **€. 28'000,00 (diconsi Euro Ventottomila virgola zero zero)** .

### **Stima del valore di beni in condizioni di vendita forzata – Lotto 2 di 3.**

Per i beni di cui alla Esecuzione Immobiliare 535/2021 sito in Comune di Pontoglio identificati come segue:  
Catasto Sez. NCT, Foglio 5, particella 224, Sub. 15 e 19

considerato che il valore stimato dei beni in condizioni di libero mercato è definito per complessivi €.165'000,

atteso che in condizioni di vendita forzata dei beni non sia possibile rispettare i tempi di commercializzazione dei beni, generando un prezzo derivante da una vendita avvenuta in circostanze straordinarie, e che lo stesso riflette un periodo di commercializzazione inadeguato, durante il quale il bene non è esposto nel mercato a sufficienza e non è oggetto di domanda e offerta tali da poter generare in modo adeguato e consono il proprio valore reale,

e considerato che il valore di vendita forzata è atteso essere minore del prezzo di mercato, ma non può essere calcolato con una semplice decurtazione percentuale del prezzo di mercato,

determino **il valore di mercato dei beni in condizioni di vendita forzata** pari a **€. 130'000,00 (diconsi Euro Centotrentamila virgola zero zero)** .

### **Stima del valore di beni in condizioni di vendita forzata – Lotto 3 di 3.**

Per i beni di cui alla Esecuzione Immobiliare 535/2021 sito in Comune di Pontoglio identificati come segue:  
Catasto Sez. NCT, Foglio 5, particella 224, Sub. 18

considerato che il valore stimato dei beni in condizioni di libero mercato è definito per complessivi €50'000,

atteso che in condizioni di vendita forzata dei beni non sia possibile rispettare i tempi di commercializzazione dei beni, generando un prezzo derivante da una vendita avvenuta in circostanze straordinarie, e che lo stesso riflette un periodo di commercializzazione inadeguato, durante il quale il bene non è esposto nel mercato a sufficienza e non è oggetto di domanda e offerta tali da poter generare in modo adeguato e consono il proprio valore reale,

e considerato che il valore di vendita forzata è atteso essere minore del prezzo di mercato, ma non può essere

calcolato con una semplice decurtazione percentuale del prezzo di mercato,  
determino **il valore di mercato dei beni in condizioni di vendita forzata pari a €. 40'000,00 (diconsi Euro Quarantamila virgola zero zero)** .

Brescia, 02/04/2022



A blue rectangular professional stamp is placed over a handwritten signature. The stamp contains the following text: 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANI E CAPOI PIAZZAGUSTI A DISSEMINAZIONE DELLA PROVINCIA DI BRESCIA' at the top, 'No. 1' on the right side, 'Fed. Rossi' in the center, 'Architetto' below the name, and 'SEZIONE A' and '12774' at the bottom. The signature 'Federico Rossi' is written in blue ink over the stamp.

---

Architetto Federico Rossi