

TRIBUNALE DI BRESCIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°1063/2017

-

BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO

contro

OMISSIS

-

RELAZIONE DI STIMA

dei beni immobili posti in:

LOTTO 01 - abitazione

Comune di Bagnolo Mella (BS), via Ghedi n.2
foglio 23, mappale 1, sub.1, cat. A/3

LOTTO 02A – negozio

Comune di Bagnolo Mella (BS), via Ghedi n.1
foglio 14, mappale 186, sub.9, cat. C/1

LOTTO 02B – abitazione

Comune di Bagnolo Mella (BS), via Ghedi n.1
foglio 14, mappale 186, sub.10, cat. A/3

LOTTO 03A – cascina

Comune di Gottolengo (BS), cascina Remagliette, s.n.c.
NCT foglio 3, mappale 100, cat. X

LOTTO 03B – terreni

Comune di Gottolengo
foglio 3, mappale 28, cat. T
foglio 3, mappale 30, cat. T
foglio 3, mappale 31, cat. T
foglio 3, mappale 32, cat. T
foglio 3, mappale 38, cat. T

Dr. RAFFAELE DEL PORTO

Giudice dell'esecuzione immobiliare

Ing. MARCO BOLDINI

Consulente tecnico d'ufficio

PREMESSE

Con provvedimento della S. V. Ill.ma Signor Giudice **Dr. RAFFAELE DEL PORTO** del **05 febbraio 2018** il sottoscritto ing. MARCO BOLDINI, nato a Leno (BS) il 28/02/1979, codice fiscale BLDMRC79B28E526R, con studio a Bagnolo Mella (BS) in via Brescia n°14, iscritto dall'anno 2008 all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n°5084-A, partita IVA 03146650985, è stato nominato consulente tecnico d'ufficio (c.t.u.) nel procedimento esecutivo di **BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO contro OMISSIS**, rinviando al **15 marzo 2018** per il giuramento.

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

Il sottoscritto deve rispondere ai seguenti quesiti:

- A.** *verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc;*
- B.** *identificazione e descrizione attuale dei beni e identificazione pregressa dei beni;*
- C.** *stato di possesso;*
- D.** *esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale;*
- E.** *regolarità edilizia ed urbanistica;*
- F.** *formazione dei lotti;*
- G.** *valore del bene e costi.*

*"Fissa la comparizione delle parti per la determinazione delle modalità di vendita l'udienza del **04 luglio 2018**."*

*"Dispone che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti" ... quindi non oltre il **04 giugno 2018**.*

Dall'avviso ai sensi dell'art.498 c.p.c. dell'avvocato **Massimo Iolita** per conto di **BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO** si riportano le parti inerenti all'incarico affidato al sottoscritto:

"... con atto notificato al OMISSIS il 19.09.2017 sono stati pignorati i seguenti beni immobili ... piena proprietà OMISSIS:

Comune di Bagnolo Mella (BS) - via Ghedi - catasto fabbricati:

- foglio 23, mapp. 1, sub.1, categoria A/3 vani 7.5, graffato al mapp. 168, sub. 4

Comune di Gottolengo (BS) - cascina Remagliette:

Catasto fabbricati - sezione N.C.T.:

- foglio 3, mapp. 100, categoria X

Catasto terreni:

- foglio 3, mapp. 28, categoria T, ha 02.22.00;

- foglio 3, mapp. 30, categoria T, ha 00.11.30;

- foglio 3, mapp. 31, categoria T, ha 00.76.80;

- foglio 3, mapp. 32, categoria T, ha 00.21.60;

- foglio 3, mapp. 38, categoria T, ha 03.52.40;

Comune di Bagnolo Mella (BS) - via Ghedi - catasto fabbricati:

- foglio 14, mapp. 186, sub.9, categoria C/1, mq. 143;

- foglio 14, mapp. 186, sub.10, categoria A/3, vani 6.5 ..."

ANAGRAFICA

CREDITORE PROCEDENTE **BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO**

via Sostegno, 58
25124 Brescia (BS)
c.f.: 00436650170

rappresentato dagli avvocati Massimo Iolita
via Malta, 7/C - Brescia
e.mail pec: massimo.iolita@brescia.pecavvocati.it

ESECUTATO **OMISSIS**
Brescia (BS)
c.f.: 03383810987

interventuti alla data di stima sig. OMISSIS

ESPERTO INCARICATO **MARCO BOLDINI**
via Brescia, 14
25021 Bagnolo Mella (BS)
c.f.: BLD MRC 79B28 E526R
telefax: 030.99.72.858
e.mail pec: marco.boldini@ingpec.eu
Ordine degli Ingegneri di Brescia n°5084-A

timbro e firma _____

DATE

Nomina dell'esperto	05 febbraio 2018
Conferimento incarico di stima	15 marzo 2018
Data della consegna del rapporto di valutazione	04 giugno 2018
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	04 luglio 2018

FASI – ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI [ALLEGATO A]

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

Con mail del 29.03.2018 il sottoscritto ctu chiese al notaio Giammatteo Rizzonelli copia dell'atto di trasferimento dei beni pignorati siti in Bagnolo Mella, via Ghedi, e in Gottolengo, cascina Remagliette.

In data 29.03.2018 richiese ai Comuni di Bagnolo Mella e Gottolengo di poter prendere visione delle pratiche edilizie relative ai beni pignorati siti nei rispettivi Comuni.

Con lettere raccomandate a.r. del 30.03.2018 e successive lettere raccomandate a.r. del 12.04.2018 il sottoscritto c.t.u. comunicò la data del sopralluogo presso gli immobili pignorati ai soggetti esecutati.

Nelle date 18.04.2018 e 18.05.2018 il sottoscritto c.t.u. effettuò il sopralluogo dei beni oggetto di perizia alla presenza del sig. OMISSIS, la ricognizione dei luoghi ove sono inseriti, la presa visione delle pratiche edilizie e della normativa urbanistica locale presso i rispettivi uffici tecnici comunali.

La ricerca di informazioni circa il mercato immobiliare locale e circa recenti compravendite di beni appartenenti al medesimo segmento di mercato delle rispettive unità immobiliari pignorate, è avvenuta con interviste e colloqui del sottoscritto c.t.u. presso terze parti operanti nel settore, nei siti immobiliari [www.immobiliare.it, www.casa.it] e nelle banche dati dell'Agenzia dell'Entrate [OMI] e della Camera di Commercio di Brescia [ProBrixia].

Comune di Bagnolo Mella (BS), via Ghedi n.2
LOTTO 01 - abitazione
foglio 23, mapp. 1, sub.1, cat. A/3 graffato al mapp. 168, sub. 4

Descrizione: Trattasi di abitazione bifamiliare posta su tre piani.
L'accesso carraio al piano seminterrato avviene da via Rovetta al civico 1.
L'accesso pedonale avviene da via Ghedi al civico 2.
[documentazione fotografica ALLEGATO **B**]

Ubicazione: L'immobile è situato nella parte est del centro abitato in un quartiere prevalentemente residenziale composto da fabbricati di analoga tipologia e destinazione d'uso (medesimo segmento di mercato).
Dista poco più di 1 km dal centro di vita del paese ove sono collocati i servizi di pubblica utilità ed i principali esercizi commerciali.

Identificativi catastali: Catasto Fabbricati
sezione NCT
foglio 23
mappale 1
subalterno 1

Quota di proprietà: 1/1

Diritto di proprietà: Piena

Divisibilità delle unità immobiliari: NO

Più probabile valore in mercato libero: € 145.000,00

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata:
(valore a base d'asta) € 140.000,00**

Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile: *per quanto osservato e rilevato il sottoscritto c.t.u. ritiene che l'unità immobiliare sia discretamente appetibile sia per le caratteristiche aestimabilis (spazi accessori al piano seminterrato) che inaestimabilis (sottotetto recuperabile ai fini abitativi).*

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia: NO

Conformità catastale: NO

Conformità titolarità: SI

FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Unità immobiliare occupata: NO
Spese condominiali: NO
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami: NO
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici: NO

LIMITAZIONI

Assunzioni e condizioni limitative: SI vedi ALLEGATO I

1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

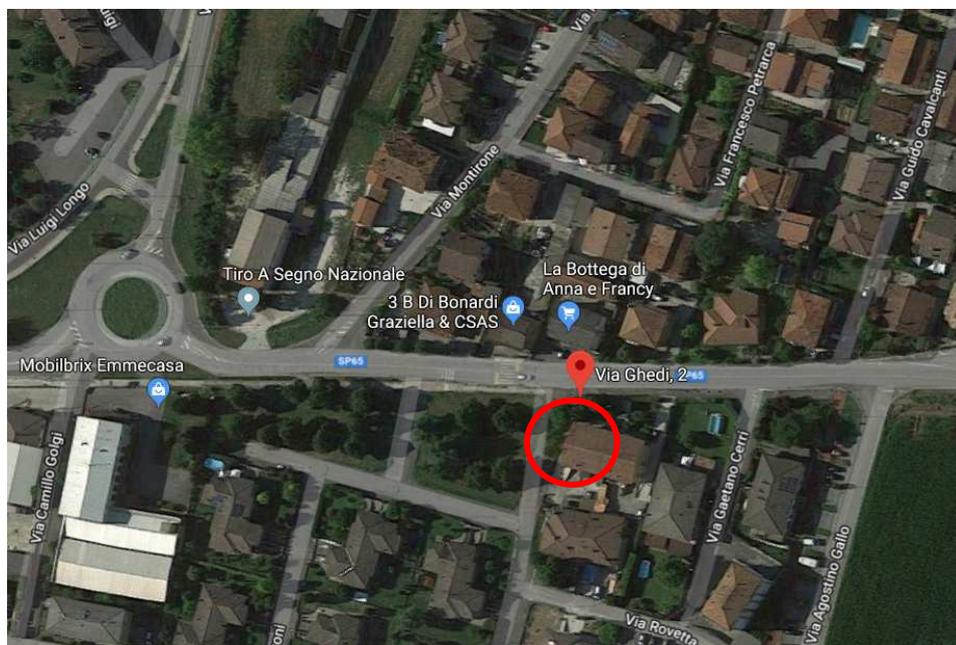
Localizzazione

Provincia di Brescia
Comune di Bagnolo Mella
via Ghedi, 2

Zona

Residenziale

Mappa geografica (immagine satellitare)



Destinazione urbanistica dell'immobile

Edilizia residenziale a media densità

Tipologia immobiliare

Usato; unità immobiliari in proprietà esclusiva.

Tipologia edilizia

Abitazione bifamiliare realizzata nel 1985.

Caratteristiche generali dell'immobile

[desunte dalla documentazione agli atti]

- Strutturali: struttura del tipo intelaiato a travi e pilastri, solai in laterocemento; balconi e gronde in c.a.
- Impiantistiche: sistema di generazione autonomo con caldaia murale a gas metano per il riscaldamento e boiler per la produzione di acqua calda sanitaria; sistema di emissione composto da radiatori in ghisa a parete; sistema di regolazione con cronotermostato di zona; impianto elettrico tradizionale del tipo sottotraccia.
- Architettoniche interne: pareti intonacate al civile e tinteggiate; pavimenti in ceramica monocottura; porte e in legno verniciato al naturale o bianchi; portoncino d'ingresso non blindato.
I piani primo e seminterrato sono al rustico.
- Architettoniche esterne: intonaco al civile tinteggiato; lattonerie di lamiera preverniciata; davanzali e soglie in pietra naturale; serramenti in legno verniciati al naturale o bianchi; tapparelle; ringhiera balconi in ferro verniciata.
La basculante dei box è in lamiera zincata ad apertura manuale.
Pavimentazione esterna in battuto di cemento e ghiaia.

Dimensione

Trattasi di unità immobiliari di grandi dimensioni.

Caratteri domanda e offerta

- Domanda: famiglie, studi, società
- Offerta: OMISSIS

Forma di mercato

Concorrenza monopolistica

Filtering

Basso - Medio

Fase del mercato immobiliare

Fase di stazionarietà con tendenza alla ripresa delle compravendite.

2. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATO IMMOBILIARE

Confini catastali

- a nord, sud ed est affaccia sul cortile esclusivo
- a ovest confina con altra proprietà

Consistenza

- desunta graficamente dagli elaborati grafici delle pratiche edilizie e dagli elaborati catastali

Criterio di misurazione

- SEL – superficie esterna lorda

Calcolo superfici di proprietà

Descrizione	Superficie Esterna Lorda [mq]	Rapporto mercantile	Superficie Commerciale [mq]
Piano terra (h=3.00)	129.92	1.00	129.92
Piano Sottotetto non abitabile (hm=2.55)	129.92	0.50	64.96
Piano seminterrato (h=3.20)	129.92	0.50	64.96
Balcone	15.04	0.25	3.76
Balcone	4.55	0.25	1.14
S = SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE [mq]			264.74

Caratteristiche qualitative *inaestimabilis ed aestimabilis*

- esposizione e accessibilità (+)
- classe energetica G (-) [ALLEGATO **F**]

3. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

LEGITTIMITA' EDILIZIA - URBANISTICA

Anno di costruzione

- 1985

Titoli autorizzativi esaminati [ALLEGATO **C**]

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Bagnolo Mella (BS) il sottoscritto CTU visionò e fece copia di stralci significativi delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione ad edificare n. 7314 del 25.06.2001
- Concessione ad edificare n. 3853 del 12.12.1985
- Autorizzazione n. 4380 del 28.10.1987

Situazione urbanistica

L'immobile è ricompreso nella "zona Ambiti residenziali consolidati a media densità" regolamentata dall'art.21 delle N.T.A. del Piano delle Regole del vigente *Piano di Governo del Territorio*; si illustra stralcio della tavola V_PdR01 quadrante 04: uso del suolo.



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto MARCO BOLDINI, iscritto all'Ordine gli Ingegneri della Provincia di Brescia al n°5084-A, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Bagnolo Mella (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

dichiara

la non conformità dell'unità immobiliare ai titoli abilitativi edilizi citati.
E' ammissibile la sanatoria delle difformità edilizie.

RISPONDENZA CATASTALE [ALLEGATO **D**]

L'abitazione appartiene alla categoria catastale A/3 denominata "abitazioni di tipo economico"; attualmente risulta identificata al Catasto Fabbricati, sezione NCT, del Comune di Bagnolo Mella (BS) nel foglio n°23 – mappale n°1 – subalterno 1 graffato al mapp. 168 - sub. 4.

Si allega l'elaborato planimetrico e le rispettive schede catastali.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto MARCO BOLDINI, iscritto all'Ordine gli Ingegneri della Provincia di Brescia al n°5084-A, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia del Territorio – Catasto fabbricati - Ufficio Provinciale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

dichiara

la non rispondenza catastale dell'unità immobiliare.

A seguito di sanatoria edilizia dovranno essere aggiornati i relativi elaborati catastali.

VERIFICA DELLA TITOLARITA'

Titolo di provenienza [ALLEGATO E]

L'unità immobiliare risulta di piena proprietà del OMISSIS in forza dell'atto di trasferimento di beni al trustee in data 4 febbraio 2013 n.21852 di rep. notaio Giammatteo Rizzonelli, trascritto il 11 febbraio 2013 ai nn. 5085/3415.

Condizioni limitanti

-

Stato di possesso del bene alla data della valutazione

Alla data del sopralluogo il bene sottoposto ad esecuzione forzata risulta non occupato.

4. FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

-

5. FORMALITA', VINCOLI, ONERI NON OPPOINIBILI ALL'ACQUIRENTE

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

- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Brescia il 8 febbraio 2013 ai nn. 4767/669 a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Arezzo in data 29 gennaio 2013 n. 168 rep.;
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Brescia il 11 febbraio 2013 ai nn. 5071/714 a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 1 febbraio 2013 n. 959 rep.;
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Brescia il 20 febbraio 2013 ai nn. 5974/829 a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza in data 14 febbraio 2013 n. 451 rep.;
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Brescia il 28 febbraio 2013 ai nn. 7143/1061 a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 27 febbraio 2013 n. 1655 rep.;
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Brescia il 8 marzo 2013 ai nn. 8274/1254 a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 31 gennaio 2013 n. 925 rep.;
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Brescia il 27 marzo 2013 ai nn. 10764/1685 a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 15 marzo 2013 n. 2165 rep.;
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Brescia il 4 aprile 2013 ai nn. 11522/1833 a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 14 marzo 2013 n. 2178 rep.;
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Brescia il 18 aprile 2013 ai nn. 13910/2132 a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 11 aprile 2013 n. 3050 rep.;
- DOMANDA GIUDIZIALE iscritta a Brescia il 18 ottobre 2013 ai nn. 34924/24231 per revoca di atti soggetti a trascrizione;

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia in data 3 agosto 2016 n. 11206 di rep., trascritto a Brescia in data 10 agosto 2016 ai nn. 33164/20338;
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia in data 21 giugno 2017 n. 8006 di rep., trascritto a Brescia in data 4 luglio 2017 ai nn. 29828/17994;
- DOMANDA GIUDIZIALE iscritta a Brescia il 13 luglio 2017 ai nn. 31573/18963 per revoca di atti soggetti a trascrizione;
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia in data 19 settembre 2017 n. 10901 di rep., trascritto a Brescia in data 27 settembre 2017 ai nn. 41933/25594.

6. ANALISI ESTIMATIVA

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

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

7. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per l'unità immobiliare identificata in mappa nel foglio 23 del catasto fabbricati – sezione NCT – mappale 1 – subalterno 1 – categoria A/3,

- il più probabile valore in libero mercato viene quantificato in € 145.000,00 diconsi euro centoquarantacinquemila/00 (ALLEGATO **I**);

- il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta viene quantificato in € 140.000,00 diconsi euro centoquarantamila/00 (ALLEGATO **II**).

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

L'attuale valore di mercato degli immobili staggiti rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale (appartamento) ed i possibili valori di trasformazione negli usi consentiti dal regolamento medesimo.

Comune di Bagnolo Mella (BS), via Ghedi n.1

LOTTO 02A – negozio

foglio 14, mappale 186, sub.9, cat. C/1

LOTTO 02B – abitazione

foglio 14, mappale 186, sub.10, cat. A/3

Descrizione: Trattasi di una abitazione unifamiliare disposta su tre piani collegati tra loro mediante scala interna. Il piano terra è adibito a negozio, mentre il piano primo e il piano seminterrato sono a destinazione residenziale. L'accesso pedonale e carroia avvengono entrambi da via Ghedi al civico 1.

[documentazione fotografica ALLEGATO **B**]

Ubicazione: L'immobile è situato nella parte est del centro abitato in un quartiere prevalentemente residenziale composto da fabbricati di analoga tipologia e destinazione d'uso (medesimo segmento di mercato).

Dista poco più di 1 km dal centro di vita del paese ove sono collocati i servizi di pubblica utilità ed i principali esercizi commerciali.

Identificativi catastali: Catasto Fabbricati
sezione NCT
foglio 14
mappale 186, subalterno 9 [LOTTO 02A]
mappale 186, subalterno 10 [LOTTO 02B]

Quota di proprietà: 1/1

Diritto di proprietà: Piena

Divisibilità delle unità immobiliari: SI

Più probabile valore in mercato libero: € 187.000,00 LOTTO 02A
€ 194.000,00 LOTTO 02B

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata:
(valore a base d'asta) € 140.000,00 LOTTO 02A
€ 150.000,00 LOTTO 02B

Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile: *per quanto osservato e rilevato il sottoscritto c.t.u. ritiene che entrambi i lotti siano moderatamente appetibili singolarmente per via della corte pertinenziale in comune e delle opere necessarie per rendere indipendente l'accesso all'abitazione posta al piano primo.*

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia: SI

Conformità catastale: NO

Conformità titolarità: SI

FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Unità immobiliari occupate: SI

Spese condominiali: NO

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami: SI vedi pagina 17

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici: NO

LIMITAZIONI

Assunzioni e condizioni limitative: SI vedi ALLEGATO I

1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

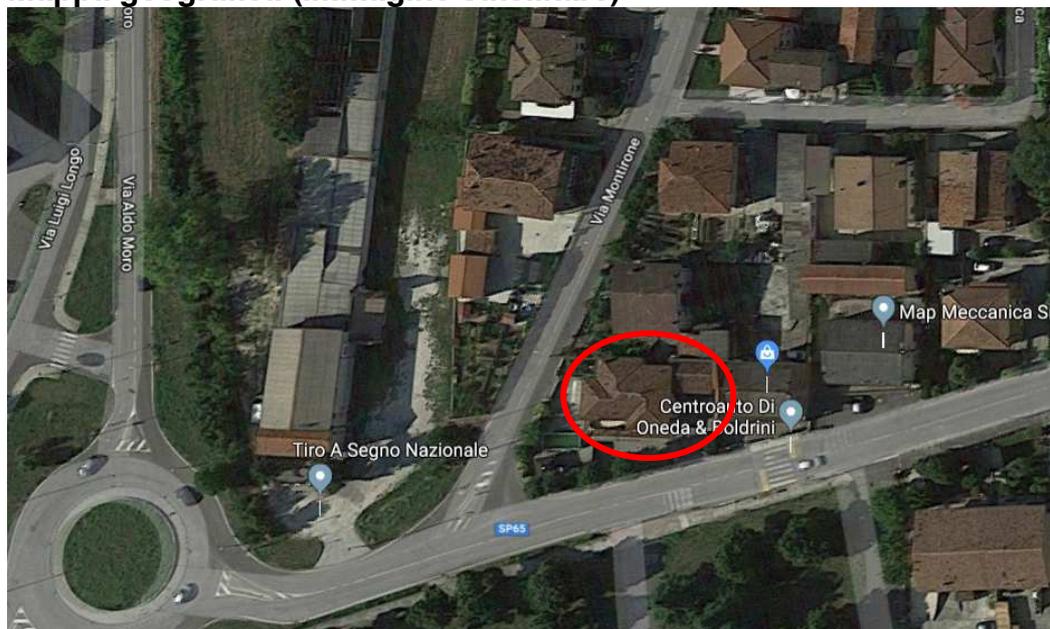
Provincia di Brescia

Comune di Bagnolo Mella, via Ghedi, 1

Zona

Residenziale

Mappa geografica (immagine satellitare)



Destinazione urbanistica dell'immobile

Edilizia residenziale ad alta densità

Tipologia immobiliare

Usato; unità immobiliari in proprietà esclusiva.

Tipologia edilizia

Appartamento al piano primo e unità commerciale al piano terra entrambi oggetto di ristrutturazione nel 1980.

Caratteristiche generali dell'immobile

[desunte dalla documentazione agli atti]

- Strutturali: muri in doppio uni; solai interpiano in latero-cemento; copertura in muricci e tavelloni; travi, rampe scala, balconi e gronde in c.a. in opera.
- Impiantistiche: bollitore per la produzione di acqua calda sanitaria; ventilconvettori per la climatizzazione invernale; sistema di regolazione con cronotermostato di zona; impianto elettrico tradizionale del tipo sottotraccia.
- Architettoniche interne: ai piani terra e primo pareti intonacate al civile e tinteggiate; pavimenti in ceramica monocottura; scale rivestite in marmo; porte e battiscopa in legno verniciato al naturale; mentre il piano seminterrato è al rustico.
- Architettoniche esterne: intonaco al civile tinteggiato; lattonerie di lamiera preverniciata; davanzali e soglie in marmo; serramenti e persiane in legno verniciati al naturale e serramenti in alluminio per il garage e la loggia; cortile esterno in battuto di cemento.

Dimensione

Trattasi entrambe di unità commerciale di medie dimensioni .

Caratteri domanda e offerta

- Domanda: società, famiglie, studi privati
- Offerta: OMISSIS

Forma di mercato

Concorrenza monopolistica

Filtering

Basso - Medio

Fase del mercato immobiliare

Fase di stazionarietà con tendenza alla ripresa delle compravendite.

2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATO IMMOBILIARE

Confini catastali

LOTTO 02A

- a nord e est confina con altra proprietà
- a sud e ovest affaccia sul cortile esclusivo
- superiormente confina con il subalterno 10 (stessa proprietà)

LOTTO 02B

- a nord e est confina con altra proprietà
- a sud e ovest affaccia sul cortile esclusivo
- superiormente confina con il subalterno 9 (stessa proprietà)

Consistenza

- desunta graficamente dagli elaborati grafici delle pratiche edilizie e dagli elaborati catastali

Criterio di misurazione

- SEL – superficie esterna lorda (abitazione)

Calcolo superfici di proprietà

LOTTO 02A

Descrizione	Superficie Esterna Lorda [mq]	Rapporto mercantile	Superficie Commerciale [mq]
Negoziò (h=3.20m)	184.68	1.00	184.68
Portico	29.92	0.30	8.98
S = SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE [mq]			193.66

Caratteristiche qualitative *inaestimabilis ed aestimabilis*

- classe energetica G (-) [ALLEGATO F].

LOTTO 02B

Descrizione	Superficie Esterna Lorda [mq]	Rapporto mercantile	Superficie Commerciale [mq]
Abitazione piano primo (h=2.75m)	175.48	1.00	175.48
Cantina piano seminterrato (h=1.75m)	55.68	0.15	8.35
Terrazza	30.24	0.30	9.07
S = SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE [mq]			192.90

Caratteristiche qualitative *inaestimabilis ed aestimabilis*

- classe energetica G (-) [ALLEGATO F].

3. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

LEGITTIMITA' EDILIZIA - URBANISTICA

Anno di costruzione

- ristrutturato nel 1980

Titoli autorizzativi esaminati [ALLEGATO C]

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Bagnolo Mella (BS) il sottoscritto CTU visionò e fece copia di stralci significativi delle seguenti pratiche edilizie:

- Certificato di collaudo statico prot. n. 7043 del 01.09.1980
- Certificato di abitabilità prot. n. 7314 del 24.10.2001

Situazione urbanistica

L'immobile è ricompreso nella "zona Ambiti residenziali consolidati ad alta densità" regolamentata dall'art.20 delle N.T.A. del Piano delle Regole del vigente *Piano di Governo del Territorio*; si illustra stralcio della tavola V_PdR01 quadrante 04: uso del suolo.



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto MARCO BOLDINI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n°5084-A, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Roccafranca (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente dichiara

la conformità dell'immobile ai titoli abilitativi edilizi citati.

RISPONDENZA CATASTALE [ALLEGATO D]

Il negozio appartiene alla categoria catastale C/1 denominata "negozi e botteghe"; attualmente risulta identificato al Catasto Fabbricati, sezione NCT, del Comune di Bagnolo Mella (BS) nel foglio n°14 – mappale n°186 – subalterno 9 (LOTTO 02A).

L'alloggio appartiene alla categoria catastale A/3 denominata "abitazioni di tipo economico"; attualmente risulta identificato al Catasto Fabbricati, sezione NCT, del Comune di Bagnolo Mella (BS) nel foglio n°14 – mappale n°186 – subalterno 10 (LOTTO 02B).

Si allega l'elaborato planimetrico e le schede catastali.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto MARCO BOLDINI, iscritto all'Ordine gli Ingegneri della Provincia di Brescia al n°5084-A, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia del Territorio – Catasto fabbricati - Ufficio Provinciale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

dichiara

la non rispondenza catastale delle unità immobiliari.

Devono essere aggiornati i relativi elaborati catastali.

VERIFICA DELLA TITOLARITA'

Titolo di provenienza [ALLEGATO E]

L'unità immobiliare risulta di piena proprietà del OMISSIS in forza dell'atto di trasferimento di beni al trustee in data 4 febbraio 2013 n.21852 di rep. notaio Giammatteo Rizzonelli, trascritto il 11 febbraio 2013 ai nn. 5085/3415.

Condizioni limitanti

-

Stato di possesso del bene alla data della valutazione

Alla data del sopralluogo i beni sottoposti ad esecuzione forzata risultano occupati.

4. FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

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

- diritto di abitazione sull'abitazione (lotto 02B) a favore del sig. OMISSIS.

5. FORMALITA', VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

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

- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Brescia il 11 febbraio 2013 ai nn. 5071/714 a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 1 febbraio 2013 n. 959 rep.;
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Brescia il 20 febbraio 2013 ai nn. 5974/829 a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza in data 14 febbraio 2013 n. 451 rep.;
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Brescia il 28 febbraio 2013 ai nn. 7143/1061 a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 27 febbraio 2013 n. 1655 rep.;
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Brescia il 27 marzo 2013 ai nn. 10764/1685 a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 15 marzo 2013 n.

- 2165 rep.;
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Brescia il 4 aprile 2013 ai nn. 11522/1833 a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 14 marzo 2013 n. 2178 rep.;
 - IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Brescia il 18 aprile 2013 ai nn. 13910/2132 a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 11 aprile 2013 n. 3050 rep.;
 - IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Brescia il 21 agosto 2013 ai nn. 29107/4992 a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 4 marzo 2013 n. 1791 rep.;
 - DOMANDA GIUDIZIALE iscritta a Brescia il 18 ottobre 2013 ai nn. 34924/24231 per revoca di atti soggetti a trascrizione;
 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia in data 21 giugno 2017 n. 8006 di rep., trascritto a Brescia in data 4 luglio 2017 ai nn. 29828/17994;
 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia in data 19 settembre 2017 n. 10901 di rep., trascritto a Brescia in data 27 settembre 2017 ai nn. 41933/25594.

6. ANALISI ESTIMATIVA

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

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

7. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

LOTTO 02A

Per l'unità immobiliare identificata in mappa nel foglio 14 del catasto fabbricati – sezione NCT – mappale 186 – subalterno 9 – categoria C/1,
- il più probabile valore in libero mercato viene quantificato in € 187.000,00 diconsi euro centoottantasettemila/00 (ALLEGATO **I**);
- il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta viene quantificato in € 140.000,00 diconsi euro centoquarantamila/00 (ALLEGATO **II**).

LOTTO 02B

Per l'unità immobiliare identificata in mappa nel foglio 14 del catasto fabbricati – sezione NCT – mappale 186 – subalterno 10 – categoria A/3,
- il più probabile valore in libero mercato viene quantificato in € 194.000,00 diconsi euro centonovantaquattromila/00 (ALLEGATO **I**);
- il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta viene quantificato in € 150.000,00 diconsi euro centocinquantamila/00

(ALLEGATO **II**).

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

L'attuale valore di mercato degli immobili staggiti rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale (appartamento) ed i possibili valori di trasformazione negli usi consentiti dal regolamento medesimo.

Comune di Gottolengo (BS), cascina Remagliette, s.n.c.

LOTTO 03A – cascina

NCT foglio 3, mappale 100, cat. X

Descrizione: Trattasi di porzione di fabbricato, allo stato di rudere, appartenente alla Cascina Remagliette.
[documentazione fotografica ALLEGATO **B**]

Ubicazione: Il contesto circostante è prevalentemente agricolo composto da fabbricati di analoga tipologia e destinazione d'uso (medesimo segmento di mercato).
Dista circa 6 km dal centro di vita del paese ove sono collocati i servizi di pubblica utilità ed i principali esercizi commerciali.

Identificativi catastali: Catasto Fabbricati
sezione NCT
foglio 3
mappale 100

Quota di proprietà: 1/1

Diritto di proprietà: Piena

Divisibilità delle unità immobiliari: NO

Più probabile valore in mercato libero: € 12.000,00

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata:
(valore a base d'asta) € 9.000,00**

Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile: *per quanto osservato e rilevato il sottoscritto c.t.u. ritiene che il rudere sia appetibile limitatamente ai proprietari confinanti e ad imprenditori agricoli locali.*

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia: n.d.

Conformità catastale: n.d.

Conformità titolarità: SI

FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Unità immobiliari occupate: NO

Spese condominiali: NO

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami: NO

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici: SI vedi pagina 24
E.I.1063-2017_RELAZIONE DI STIMA-OMISSIS_180602

LIMITAZIONI

Assunzioni e condizioni limitative: SI vedi pagina 25

1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia di Brescia
Comune di Gottolengo
Cascina Remagliette

Zona

Area agricola produttiva.

Mappa geografica (immagine satellitare)



Destinazione urbanistica dell'immobile

Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico.

Tipologia immobiliare

Usato; unità immobiliare in proprietà esclusiva.

Tipologia edilizia

Cascina realizzata ante 1967 [probabilmente 1958].

Caratteristiche generali dell'immobile

E.I.1063-2017_RELAZIONE DI STIMA-OMISSIS_180602

Rudere in stato di degrado e di abbandono

Dimensione

Trattasi di unità immobiliare di grandi dimensioni.

Caratteri domanda e offerta

- Domanda: aziende agricole, soggetti privati
- Offerta: OMISSIS

Forma di mercato

Concorrenza monopolistica

Filtering

Basso

Fase del mercato immobiliare

Fase di stazionarietà con tendenza alla ripresa delle compravendite.

2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATO IMMOBILIARE

Confini catastali

- a nord è adiacente a porzione di cascina Remagliette di altra proprietà
- a sud con strada vicinale
- a est con mappale 43 di altra proprietà
- a ovest con mappale 44 di altra proprietà

Consistenza

- desunta graficamente dagli elaborati catastali

Criterio di misurazione

- SEL – superficie esterna lorda

Calcolo superfici

L'area del lotto è pari a circa 1.358,88 mq.

Le superfici ingombrate dai corpi dismessi e diroccati sono (con le approssimazioni di scala dell'elaborato cartaceo):

Descrizione	Superficie Esterna Lorda [mq]
Piano terra	472.88
Piano primo	219.76
Portico	90.08

3. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

LEGITTIMITA' EDILIZIA - URBANISTICA

Anno di costruzione

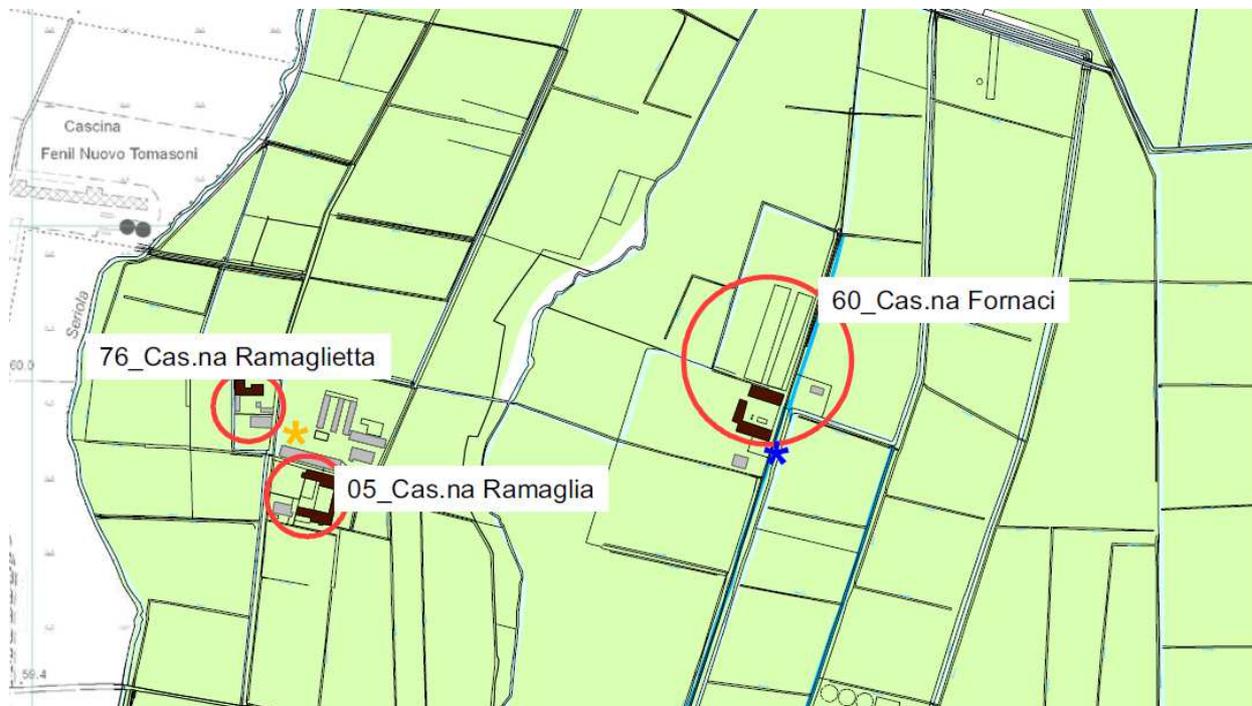
ante 1967

Titoli autorizzativi esaminati [ALLEGATO C]

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Gottolengo (BS) non state reperite pratiche edilizie.

Situazione urbanistica

L'immobile è ricompreso nella "zona aree agricole produttive" regolamentata dall'art.35 delle N.T.A. del Piano delle Regole del vigente *Piano di Governo del Territorio* e nella zona "Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico" del PTCP della Provincia di Brescia. Si illustra stralcio della tavola PR09 – Carta del patrimonio edilizio rurale con elementi di caratterizzazione del paesaggio agrario e del paesaggio storico culturale:



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto MARCO BOLDINI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n°5084-A, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Roccafranca (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente dichiara

la regolarità edilizio – urbanistica della costruzione.

RISPONDENZA CATASTALE [ALLEGATO D]

La cascina risulta identificata al Catasto Fabbricati, sezione NCT, del Comune di Gottolengo (BS) nel foglio n°3 – mappale n°100.

Si allega l'estratto di mappa e la scheda catastale.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto MARCO BOLDINI, iscritto all'Ordine gli Ingegneri della Provincia di Brescia al n°5084-A, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia del Territorio – Catasto fabbricati - Ufficio Provinciale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

dichiara

la regolarità catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

VERIFICA DELLA TITOLARITA'

Titolo di provenienza [ALLEGATO E]

L'unità immobiliare risulta di piena proprietà del OMISSIS in forza dell'atto di trasferimento di beni al trustee in data 4 febbraio 2013 n.21852 di rep. notaio Giammatteo Rizzonelli, trascritto il 11 febbraio 2013 ai nn. 5085/3415.

Condizioni limitanti

-

Stato di possesso del bene alla data della valutazione

Alla data del sopralluogo il bene sottoposto ad esecuzione forzata risulta libero.

4. FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

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

- Limitazioni ambientali previste dallo strumento urbanistico comunale.

5. FORMALITA', VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

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

- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Brescia il 8 febbraio 2013 ai nn. 4767/669 a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Arezzo in data 29 gennaio 2013 n. 168 rep.;
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Brescia il 11 febbraio 2013 ai nn. 5071/714 a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 1 febbraio 2013 n. 959 rep.;
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Brescia il 20 febbraio 2013 ai nn. 5974/829 a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza in data 14 febbraio 2013 n. 451 rep.;
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Brescia il 28 febbraio 2013 ai nn. 7143/1061 a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 27 febbraio 2013 n. 1655 rep.;
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Brescia il 8 marzo 2013 ai nn. 8274/1254 a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 31 gennaio 2013 n.

925 rep.;

- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Brescia il 25 marzo 2013 ai nn. 10365/1580 a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza in data 14 febbraio 2013 n. 451rep.;
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Brescia il 27 marzo 2013 ai nn. 10764/1685 a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 15 marzo 2013 n. 2165 rep.;
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Brescia il 4 aprile 2013 ai nn. 11522/1833 a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 14 marzo 2013 n. 2178 rep.;
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Brescia il 18 aprile 2013 ai nn. 13910/2132 a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 11 aprile 2013 n. 3050 rep.;
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Brescia il 21 agosto 2013 ai nn. 29107/4992 a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 4 marzo 2013 n. 1791 rep.;
- DOMANDA GIUDIZIALE iscritta a Brescia il 18 ottobre 2013 ai nn. 34924/24231 per revoca di atti soggetti a trascrizione;
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia in data 3 agosto 2016 n. 11206 di rep., trascritto a Brescia in data 10 agosto 2016 ai nn. 33164/20338;
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia in data 21 giugno 2017 n. 8006 di rep., trascritto a Brescia in data 4 luglio 2017 ai nn. 29828/17994;
- DOMANDA GIUDIZIALE iscritta a Brescia il 13 luglio 2017 ai nn. 31573/18963 per revoca di atti soggetti a trascrizione;
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia in data 19 settembre 2017 n. 10901 di rep., trascritto a Brescia in data 27 settembre 2017 ai nn. 41933/25594.

6. ANALISI ESTIMATIVA

Il rudere non ha più alcuna caratteristica intrinseca ed estrinseca che lo possano qualificare come fabbricato ancorché da ristrutturare se non per completa demolizione e ricostruzione.

Il valore del bene nello stato attuale è da attribuirsi alla superficie del lotto nella posizione geografica ed ambito urbanistico di appartenenza.

Assunzioni e condizioni limitative:

- la posizione periferica sul confine del territorio comunale;
- l'adiacenza ad altri manufatti;
- l'accesso mediante sentieri di valenza paesistica;
- le consistenti e gravi limitazioni alla fattibilità urbanistico-edilizia;
- l'appartenenza a zone regolamentate dal PTCP della Provincia di Brescia;
- la ricerca dei dati comparativi incompleta per quanto riguarda la rilevabilità, la trattabilità e la veridicità (aspetti estimativi del dato) a causa di mancanza di banche dati reali;
- con riferimento al listino immobiliare Probrixia numero 2/2017 ed ai valori di

comparabili in vendita, il valore medio unitario per la zona omogenea di appartenenza dell'unità pignorata è ricompreso tra 60.000 €/HA e 90.000 €/HA.

7. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per l'unità immobiliare identificata in mappa nel foglio 3 del catasto fabbricati – sezione NCT – mappale 100,

- il più probabile valore in libero mercato viene quantificato in € 12.000,00 diconsi euro dodicimila/00;

- il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta viene quantificato in € 9.000,00 diconsi euro novemila/00, considerati i costi per la rimozione e lo smaltimento delle macerie del rudere.

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 (rudere) ed i possibili valori di trasformazione negli usi consentiti dal regolamento medesimo.

Comune di Gottolengo (BS), cascina Remagliette, s.n.c.

LOTTO 03B – terreni

foglio 3, mappali 28-30-31-32-38

Il Comune di Gottolengo (BS) è individuato nella Regione Agraria n°14C della Provincia di Brescia.

La qualità dei terreni in esame dalla visura del certificato catastale risulta Seminativo Irriguo (mappali 28, 31, 32, 38) e Bosco Ceduo (mappale 30).

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Gottolengo il 29.01.2013 risulta che i terreni appartengono all'ambito "Aree Agricole Produttive" del vigente PGT regolamentato dall'art.35 delle NTA-PdR; dal punto di vista geologico sono in zona 3 (consistenti limitazioni alla fattibilità) e dal punto di vista del reticolo idrico minore sono in zona 4 (gravi limitazioni alla fattibilità).

Assunzioni e condizioni limitative:

- la posizione periferica sul confine del territorio comunale;
- l'accesso mediante sentieri di valenza paesistica;
- le consistenti e gravi limitazioni alla fattibilità urbanistico-edilizia;
- l'appartenenza a zone regolamentate dal PTCP della Provincia di Brescia;
- la ricerca dei dati comparativi incompleta per quanto riguarda la rilevabilità, la trattabilità e la veridicità (aspetti estimativi del dato) a causa di mancanza di banche dati reali;
- con riferimento al listino immobiliare Probrixia numero 2/2017 ed ai valori di comparabili in vendita, il valore medio unitario per la zona omogenea di appartenenza dell'unità pignorata è ricompreso tra 60.000 €/HA e 90.000 €/HA.

Assunte le consistenze catastali:

- mappale 28, ha 02.22.00
- mappale 30, ha 00.11.30
- mappale 31, ha 00.76.80
- mappale 32, ha 00.21.60
- mappale 38, ha 03.52.40

il più probabile valore in libero mercato viene quantificato per ciascun appezzamento di terreno in:

– **mappale 28**: € 155.400,00
arrotondabile ad € **155.000,00** diconsi euro centocinquantacinquemila/00

– **mappale 30**: € 6.780,00
arrotondabile ad € **6.800,00** diconsi euro seimilaottocento/00

– **mappale 31**: € 53.760,00
arrotondabile ad € **54.000,00** diconsi euro cinquantaquattromila/00

– **mappale 32**: € 15.120,00
arrotondabile ad € **15.000,00** diconsi euro quindicimila/00

– **mappale 38**: € 246.680,00
arrotondabile ad **€ 247.000,00** diconsi euro duecentoquarantasettemila/00

Le assunzioni e condizioni limitative riducono il mercato pressoché ai proprietari confinanti e ad imprenditori agricoli locali i quali potrebbero non avere urgenza e concorrenza all'acquisto fin dal primo esperimento d'asta.

Il più probabile valore in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta viene quantificato per ciascun appezzamento di terreno in:

– **mappale 28**: **€ 116.250,00** diconsi euro centosedicimiladuecentocinquanta/00

– **mappale 30**: **€ 5.100,00** diconsi euro cinquemilacento/00

– **mappale 31**: **€ 40.500,00** diconsi euro quarantamilacinquecento/00

– **mappale 32**: **€ 11.250,00** diconsi euro undicimiladuecentocinquanta/00

– **mappale 38**: **€ 185.250,00** diconsi euro centoottantacinquemiladuecentocinquanta/00

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia con il n°5084-A, in applicazione degli Standard Internazionali di Valutazione 2013 (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 nè fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- ✓ di avere svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- ✓ di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- ✓ la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- ✓ le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- ✓ non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- ✓ ha agito in accordo agli standard etici e professionali;
- ✓ è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- ✓ possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- ✓ ha ispezionato di persona la proprietà, dall'esterno;
- ✓ nessun altro soggetto ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

timbro e firma _____

Data rapporto di valutazione: **02.06.2018.**

ELENCO DEGLI ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

ALLEGATO **A**

Corrispondenza

ALLEGATO **B**

Documentazione fotografica

ALLEGATO **C**

Pratiche edilizie (stralci)

ALLEGATO **D**

Estratti di mappa, elaborati planimetrici e schede catastali

ALLEGATO **E**

Relazione notarile ventennale

ALLEGATO **F**

Attestati di prestazione energetica

ALLEGATO **G**

Listini immobiliari

ALLEGATO **I**

Analisi estimative analitiche per la determinazione del più probabile valore di mercato

ALLEGATO **II**

Analisi estimative per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata

BIBLIOGRAFIA

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