

# 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. 131/2023

Giudice delegato: **Dott. Gianluigi Canali**

### **ANAGRAFICA**

Creditore procedente:

**HIRE S.R.L.**

Con Sede: Corso Giuseppe Garibaldi n. 125  
Comune: Milano (MI)  
C.F.: 11804740964

Rappresentato dall'Avvocato:

**AVV. MASSIMO IOLITA**

Con studio in Via Malta n. 7/C  
Comune di Brescia (Bs)  
C.F.: LTI MSM 52M09 H598Y  
Pec: massimo.iolita@brescia.pecavvocati.it

Creditore intervenuto:

**AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE**

Con sede: Via Giuseppe Grezar n. 14  
Comune: Roma  
C.F.: 13756881002

Rappresentata dal Legale

Rappresentante pro tempore:

**AVV. ERMANNO BUZZI** C.F. BZZ RNN 61T08 L6670

Creditore intevrneuto:

**EDIL ROVATO S.R.L.**

Rappresentata dall'Avvocato:

**AVV. LUCA ALESSANDRO UBERTI**

Con studio in Via Brescia n. 4  
Comune: Travagliato (BS)  
C.F. BRT LLS 65M26 A569D  
Pec: lucaalexand.uberti@brescia.pecavvocati.it

Esecutato:

**OMISSIS**

In qualità di PROPRIETARIA (1/1)  
Con sede in BRESCIA  
Via RUA CONFETTORA n. 20  
C.F. OMISSIS

Esperto incaricato:

**ARCH. BRUNO GORLANI**

Con studio in Via Benacense, 11A Brescia

C.F.: GRL BRN 83S15 B157Z

Tel: +39 030 7776184

Fax: +39 030 51068653

Mail: arch.gorlani@gmail.com

Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852

*Timbro e firma*



## **DATE**

Nomina dell'esperto : 16 05 2023

Conferimento d'incarico di stima e giuramento : 05 06 2023

Data della consegna del rapporto di valutazione : 20 10 2023

## IDENTIFICAZIONE LOTTI

### LOTTO NR. 1 di 4

Descrizione sintetica: Appartamento con cantina ed autorimessa

Ubicazione: COMUNE DI CORTE FRANCA

Identificativi catastali: COMUNE DI CORTE FRANCA, CATASTO FABBRICATI,  
Fg.25, Mapp. 312, come segue:

- Sez. NCT, Sub. 511, cat. A/2, classe 3, cons. 4,5 vani, sup. cat. 92 m<sup>2</sup>, rendita € 302,13 (Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie), via Campagnole, piano T-S1;

- Sez. NCT, Sub. 15, cat. C/6, classe 3, cons. 20 m<sup>2</sup>, sup. cat. 20 m<sup>2</sup>, rendita € 43,38 (Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie), via Campagnole, piano S1.

Quota di proprietà: Soggetto Esecutato = Proprietà per 1/1

Divisibilità dell'immobile: Viene sconsigliata la vendita separata dei subalterni.

Valore di mercato: € 120.200,00 (€ centoventimiladuecento/00)

Valore di mercato in caso di vendita forzata: € 104.413,20 (€ centoquattromilaquattrocentotredici/20)

### LOTTO NR. 2 di 4

Descrizione sintetica: Appartamento con autorimessa.

Ubicazione: COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGLIO

Identificativi catastali: COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGLIO, CATASTO FABBRICATI,  
Fg. 15, Mapp. 254, come segue:

- Sez. NCT, Sub. 506, cat. A/10, classe 1, cons. 3,5 vani, sup. cat. 88 m<sup>2</sup>, rendita € 876,69 (Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie), via Canonico Bissolotti, piano T;

Fg. 15, Mapp. 491, come segue:

- Sez. NCT, Sub. 60, cat. C/6, classe 3, cons. 12 m<sup>2</sup>, sup. cat. 12 m<sup>2</sup>, rendita € 38,42 (Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie), via Canonico Bissolotti, piano S4.

Quota di proprietà: Soggetto Esecutato = Proprietà per 1/1

Divisibilità dell'immobile: Viene sconsigliata la vendita separata dei subalterni

Valore di mercato: € 92.000,00 (€ novantaduemila/00)

Valore di mercato in caso di vendita forzata: € 76.656,90 (€ settantaseimilaseicentocinquantasei/90)

### LOTTO NR. 3 di 4

Descrizione sintetica: Appartamento con autorimessa.

Ubicazione: COMUNE DI ROE' VOLCIANO

Identificativi catastali: COMUNE DI ROE' VOLCIANO, CATASTO FABBRICATI,  
Fg. 4, Mapp. 775, come segue:

- Sez. NCT, Sub. 39, cat. A/2, classe 3, cons. 5,5 vani, sup. cat. 107 m<sup>2</sup>, rendita € 369,27 (Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie), via Vittorio Emanuele III, piano 2 (Via Arnoldo Bellini, come da Google Maps);
- Sez. NCT, Sub. 6, cat. C/6, classe 2, cons. 18 m<sup>2</sup>, sup. cat. 20 m<sup>2</sup>, rendita € 27,89 (Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie), via Vittorio Emanuele III, piano T (Via Arnoldo Bellini, come da Google Maps).

Quota di proprietà: Soggetto Esecutato = Proprietà per 1/1

Divisibilità dell'immobile: Viene sconsigliata la vendita separata dei subalterni

Valore di mercato: € 189.240,00 (€ centottantanovemiladuecentoquaranta/00)

Valore di mercato in caso di vendita forzata: € 155.072,96 (€ centocinquantacinquemilasettantadue/96)

## LOTTO NR. 4 di 4

Descrizione sintetica: Appartamento con autorimessa.

Ubicazione: COMUNE DI ROE' VOLCIANO

Identificativi catastali: COMUNE DI ROE' VOLCIANO, CATASTO FABBRICATI,  
Fg. 4, Mapp. 775, come segue:

- Sez. NCT, Sub. 40, cat. A/2, classe 3, cons. 4 vani, sup. cat. 76 m<sup>2</sup>, rendita € 268,56 (Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie), via Vittorio Emanuele III, piano 2 (Via Arnoldo Bellini, come da Google Maps);
- Sez. NCT, Sub. 4, cat. C/6, classe 2, cons. 18 m<sup>2</sup>, sup. cat. 20 m<sup>2</sup>, rendita € 27,89 (Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie), via Vittorio Emanuele III, piano T (Via Arnoldo Bellini, come da Google Maps).

Quota di proprietà: Soggetto Esecutato = Proprietà per 1/1

Divisibilità dell'immobile: Viene sconsigliata la vendita separata dei subalterni

Valore di mercato: € 126.870,00 (€ centoventiseimilaottocentosettanta/00)

Valore di mercato in caso di vendita forzata: € 103.566,26 (€ centotremilacinquecentosessantasei/26)

## AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

### LOTTO 1 (Corte Franca)

Conformità edilizia  Si  No

Conformità catastale  Si  No

Conformità titolarità  Si  No

### LOTTO 2 (Palazzolo sull'Oglio)

Conformità edilizia  Si  No

Conformità catastale  Si  No

Conformità titolarità  Si  No

### LOTTO 3 (Roè Volciano)

Conformità edilizia  Si  No

Conformità catastale  Si  No

Conformità titolarità  Si  No

### LOTTO 4 (Roè Volciano)

Conformità edilizia  Si  No

Conformità catastale  Si  No

Conformità titolarità  Si  No

## FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

### LOTTO 1 (Corte Franca)

Immobile occupato  No  Si

Come si evince dalla dichiarazione ricevuta (con relativi allegati) a firma del Direttore dell'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Chiari, Pietro Frateantonio, in data 18/07/2023, alla data di relazione è in essere un contratto di locazione stipulato in data 20/06/2023 con scadenza in data 19/06/2024. Tale contratto risulta essere stato stipulato successivamente alla notifica dell'atto di pignoramento.

Spese condominiali arretrate  No  Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si

### **LOTTO 2 (Palazzolo sull'Oglio)**

Immobile occupato  No  Si

come si evince dalla dichiarazione ricevuta a firma del Funzionario incaricato dell'Agenzia delle Entrate di Chiari, Maria Maiorino, in data 22/08/2023, è presente nella banca dati un contratto di comodato d'uso di immobile registrato in data 27/10/2021. Meglio descritto qui di seguito al capitolo "3.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE" Lotto 2.

Spese condominiali arretrate  No  Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si

### **LOTTO 3 (Roè Volciano)**

Immobile occupato  No  Si

come si evince dalla dichiarazione ricevuta a firma del Direttore dell'Ufficio dell'Ag. Delle Entrate di Pietro Frateantonio in data 18/07/2023, non risultano contratti di locazione e/o comodati registrati aventi come oggetto gli immobili di Roè Volciano.

Spese condominiali arretrate  No  Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si – vedi pagina 44

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si

### **LOTTO 4 (Roè Volciano)**

Immobile occupato  No  Si

come si evince dalla dichiarazione ricevuta a firma del Direttore dell'Ufficio dell'Ag. Delle Entrate di Pietro Frateantonio in data 18/07/2023, non risultano contratti di locazione e/o comodati registrati aventi come oggetto gli immobili di Roè Volciano.

Spese condominiali arretrate  No  Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si – vedi pagina 46

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si

## LIMITAZIONI

Come da relazione notarile effettuata in data 27/04/2023 dal notaio Luigi Zampaglione (notaio in Vestone), e poi aggiornata in data 18/10/2023 (come da allegati) a seguito di comunicazioni telefoniche intercorse tra il sottoscritto CTU e lo studio notarile in merito a documentazione aggiuntiva reperite nel corso delle ricerche eseguite dallo stesso CTU, le unità immobiliari poste in:

LOTTO 1 (Corte Franca)

Comune di CORTE FRANCA, risultano gravate dalle seguenti formalità:

- **“Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 16 febbraio 2012 ai n.ri 5.886/833** per la complessiva somma di Euro 3.400.000,00 (tremilioniquattrocentomila virgola zero zero), a garanzia della somma di Euro 1.700.000,00 (unmilionsettecentomila virgola zero zero), a favore della “BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI POMPIANO E DELLA FRANCIACORTA – POMPIANO (BS) – SOCIETA’ COOPERATIVA”, con sede in Pompiano (BS), Codice Fiscale: 00436650170, e contro, oltre ad altri soggetti che qui non vengono presi in considerazione, a OMISSIS, sopra indicata, quale debitore ipotecario, in forza di mutuo in data 09 febbraio 2012 n. 68.180/18.039 di rep. Notaio Tabalappi Enrico, registrato a Chiari il 15 febbraio 2012 al n. 512 Serie 1T, durata anni 25 (venticinque). Laddove occorrer possa, si precisa che anche altre unità immobiliari al tempo di proprietà della società OMISSIS sono interessate dalla suddetta ipoteca.

Si precisa inoltre, che a margine della suddetta ipoteca è stato annotato quanto segue:

- **restrizione di beni annotata a Brescia il 20 febbraio 2014 ai n.ri 5.299/902** in forza di atto in data 19 dicembre 2013 n. 70.565/19.603 di rep. Notaio Enrico Tabalappi, debitamente registrato, precisandosi che la stessa NON riguarda le unità immobiliari di proprietà della società oggi denominata OMISSIS;
  - **ristrutturazione di mutuo annotata a Brescia il 20 febbraio 2014 ai n.ri 5.300/903** in forza di atto in data 19 dicembre 2013 n. 70.568/19.606 di rep. Notaio Enrico Tabalappi, registrato a Chiari il 09 gennaio 2014 al n. 42 Serie 1T, precisandosi che in particolare, in detto atto, la Banca Mutuante concedeva alla società allora denominata “DIVISION GREEN S.R.L.” una sospensione del pagamento per n. 24 (ventiquattro) rate mensili mantenendo invariata la scadenza del mutuo al 09 febbraio 2037;
  - **restrizione di beni annotata a Brescia il 09 gennaio 2015 ai n.ri 460/153** in forza di atto in data 03 dicembre 2014 n. 21.600/9.324 di rep. Notaio Luigi Raffaele D’Agostino, debitamente registrato, precisandosi che la stessa NON riguarda le unità immobiliari di proprietà della società oggi denominata OMISSIS;
  - **restrizione di beni annotata a Brescia il 16 giugno 2016 ai n.ri 23.616/4.976** in forza di atto in data 30 maggio 2016 n. 73.811/21.779 di rep. Notaio Enrico Tabalappi, debitamente registrato, precisandosi che la stessa NON riguarda le unità immobiliari di proprietà della società oggi denominata OMISSIS;
  - **ristrutturazione di mutuo annotata a Brescia il 10 gennaio 2018 ai n.ri 1.006/160** in forza di atto in data 14 dicembre 2017 n. 75.928/23.153 di rep. Notaio Enrico Tabalappi, debitamente registrato, precisandosi che in particolare, in detto atto, la Banca Mutuante concedeva di eseguire il rimborso della somma mutuata mediante 239 (duecentotrentanove) rate mantenendo invariata la scadenza del mutuo al 09 febbraio 2037;
  - **restrizione di beni annotata a Brescia il 29 luglio 2021 ai n.ri 37.375/6.091** in forza di atto in data 23 giugno 2021 n. 33.040/21.031 di rep. Notaio Alfonso Cuoco, debitamente registrato, precisandosi che la stessa NON riguarda le unità immobiliari di proprietà della società oggi denominata OMISSIS;
  - **surrogazione annotata a Brescia il 26 gennaio 2022 ai n.ri 2.868/484** in forza di atto in data 16 dicembre 2021 n. 35.521/18.579 di rep. Notaio Giancarlo Camardella, debitamente registrato, surroga che esplica i suoi effetti a favore della società “MARTINA RE S.R.L.”, sopra indicata, quale nuovo creditore ipotecario;
  - **cessione di ipoteca annotata a Brescia il giorno 01 luglio 2022 ai n.ri 30.541/4.100** in forza di atto in data 8 giugno 2022 n. 15.352/10.000 di rep. Notaio Diego Ferrario, sopra meglio indicato, cessione che esplica i suoi effetti a favore della società “HIRE S.R.L.”, sopra indicata, quale nuovo creditore ipotecario;
- **Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione iscritta a Brescia il 24 maggio 2018 ai n.ri**

- 22.447/3.639** per la complessiva somma di Euro 322.065,66 (trecentoventiduemilasessantacinque virgola sessantasei) a garanzia della somma di Euro 161.032,83 (centosessantunomilatrentadue virgola ottantatré), a favore della “AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE”, sopra indicata, e contro OMISSIS, sopra indicata, in forza di iscrizione a ruolo e avviso di addebito esecutivo n. 3.230/2.218 del 23 maggio 2018;
- **Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione iscritta a Brescia il 17 gennaio 2022 ai n.ri 1.198/161** per la complessiva somma di Euro 91.075,36 (novantunomilasettantacinque virgola trentasei) a garanzia della somma di Euro 45.537,68 (quarantacinquemilacinquecentotrentasette virgola sessantotto), a favore della “AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE”, sopra indicata, e contro OMISSIS, sopra indicata, in forza di iscrizione a ruolo e avviso di addebito esecutivo n. 4.867/2.222 del 12 gennaio 2022, precisandosi che la suddetta OMISSIS è erroneamente indicata nella nota d’iscrizione con la sede sociale in Rudiano (BS) anziché nella corretta Brescia (BS);
  - **Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione iscritta a Brescia il 04 marzo 2022 ai n.ri 8.952/1.696** per la complessiva somma di Euro 102.895,64 (centoduemilaottocentonovantacinque virgola sessantaquattro) a garanzia della somma di Euro 51.447,82 (cinquantunomilaquattrocentoquarantasette virgola ottantadue), a favore della “AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE”, sopra indicata, e contro OMISSIS, sopra indicata, in forza di iscrizione a ruolo e avviso addebito esecutivo n. 5.094/2.222 del 03 marzo 2022, precisandosi che la suddetta OMISSIS è erroneamente indicata nella nota d’iscrizione con la sede in Rudiano (BS) anziché nella corretta Brescia (BS);
  - **Pignoramento di immobili trascritto a Brescia il 22 marzo 2023 ai n.ri 12.251/8.366** a favore di “HIRE S.R.L.”, sopra indicata, e contro OMISSIS, sopra indicata.”

LOTTO 2 (Palazzo sullo Oglione)

Comune di PALAZZOLO SULL’OGLIONE, risultano gravate dalle seguenti formalità:

- **“Domanda giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione trascritta a Brescia il 19 giugno 2012 ai n.ri 21.863/15.246** n. 4.367/2012 di rep. Del Tribunale di Brescia del 21 maggio 2012 contro Paderni Giacomo, sopra generalizzato, e OMISSIS, sopra indicata, ed a favore di EDIL ROVATO S.R.L., con sede in Rudiano (BS), Codice Fiscale: 01213450172;
- **Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione iscritta a Brescia il 15 settembre 2017 ai n.ri 40.574/6.564** per la complessiva somma di Euro 53.845,24 (cinquantatremilaottocentoquarantacinque virgola ventiquattro) a garanzia della somma di Euro 26.922,62 (ventiseimilanovecentoventidue virgola sessantadue), a favore della “AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE”, con sede in Roma (RM), Codice Fiscale: 13756881002 e contro OMISSIS., sopra indicata, in forza di iscrizione a ruolo e avviso di addebito esecutivo n. 2.922/2.217 del 13 settembre 2017;
- **Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione iscritta a Brescia il 24 maggio 2018 ai n.ri 22.447/3.639** per la complessiva somma di Euro 322.065,66 (trecentoventiduemilasessantacinque virgola sessantasei) a garanzia della somma di Euro 161.032,83 (centosessantunomilatrentadue virgola ottantatré), a favore della “AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE”, sopra indicata, e contro OMISSIS, sopra indicata, in forza di iscrizione a ruolo e avviso di addebito esecutivo n. 3.230/2.218 del 23 maggio 2018;
- **Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione iscritta a Brescia il 17 gennaio 2022 ai n.ri 1.198/161** per la complessiva somma di Euro 91.075,36 (novantunomilasettantacinque virgola trentasei) a garanzia della somma di Euro 45.537,68 (quarantacinquemilacinquecentotrentasette virgola sessantotto), a favore della “AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE”, sopra indicata, e contro OMISSIS, sopra indicata, in forza di iscrizione a ruolo e avviso di addebito esecutivo n. 4.867/2.222 del 12 gennaio 2022, precisandosi che la suddetta OMISSIS è erroneamente indicata nella nota d’iscrizione con la sede sociale in Rudiano (BS) anziché nella corretta Brescia (BS);
- **Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione iscritta a Brescia il 04 marzo 2022 ai n.ri 8.952/1.696** per la complessiva somma di Euro 102.895,64 (centoduemilaottocentonovantacinque virgola sessantaquattro) a garanzia della somma di Euro 51.447,82 (cinquantunomilaquattrocentoquarantasette virgola ottantadue), a favore della “AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE”, sopra indicata, e contro OMISSIS, sopra indicata, in forza di iscrizione a ruolo e avviso di addebito esecutivo n. 5.094/2.222 del 03 marzo 2022, precisandosi che

- la suddetta OMISSIS è erroneamente indicata nella nota d'iscrizione con la sede in Rudiano (BS) anziché nella corretta Brescia (BS);
- **Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 09 maggio 2022 ai n.ri 20.583/3.921** per la complessiva somma di Euro 820.000,00 (ottocentoventimila virgola zero zero) a garanzia della somma di Euro 764.072,26 (settecentosessantaquattromilasettantadue virgola ventisei) di capitale, Euro 28.652,70 (ventottomilaseicentocinquantadue virgola settanta) di interessi ed Euro 27.275,04 (ventisette miladuecentosettantacinque virgola zero quattro) di spese, a favore di "MARTINA RE S.P.A.", con sede in Milano (MI), Codice fiscale: 09888700961 e contro OMISSIS, sopra indicata, in forza di decreto ingiuntivo n. 1.885 del Tribunale di Brescia del 05 maggio 2022. Si precisa che a margine della suddetta ipoteca è stata annotata a Brescia cessione di ipoteca il 15 dicembre 2022 ai n.ri 58.241/8.022 in forza di atto in data 08 giugno 2022 n. 15.352/10.000 di rep. Notaio Diego Ferrario, registrato a Brescia il 22 giugno 2022 al n. 32.474 Serie 1T, cessione che esplica i suoi effetti a favore della società "HIRE S.R.L.", con sede in Milano (MI), Codice fiscale: 11804740964, quale nuovo creditore ipotecario;
  - **Pignoramento di immobili trascritto a Brescia il 22 marzo 2023 ai n.ri 12.251/8.366** a favore di "HIRE S.R.L.", sopra indicata, e contro OMISSIS, sopra indicata."

LOTTO 3 e 4 (Roe Volciano)

Comune di ROE' VOLCIANO, risultano gravate dalle seguenti formalità:

- **"Ipoteca volontaria iscritta a Salò il 24 giugno 2011 ai n.ri 3.867/752** per la complessiva somma di Euro 190.000,00 (centoventimila virgola zero zero) a garanzia della somma di Euro 95.000,00 (novantacinquemila virgola zero zero), a favore della "CREDITO BERGAMASCO S.P.A.", con sede in Bergamo (BG), Codice Fiscale: 00218400166, e contro il signor PADERNI GIACOMO, sopra generalizzato, quale debitore ipotecario, in forza di mutuo in data 15 giugno 2011 n. 67.162/17.286 di rep. Notaio Tabalappi Enrico, debitamente registrato, durata anni 5 (cinque), precisandosi:  
che l'ipoteca originaria gravava i beni di cui al Foglio 4 mappale 775 sub.ni 4, 6 e 7;  
che in data 11 gennaio 2012 l'unità di cui al mappale 775 sub. 7 è stata stralciata e resa libera in forza di atto n. 281/224 di rep. Notaio Francesca Capaldo, debitamente registrato e annotato a margine della suddetta ipoteca ai n.ri 179/28.

In merito alla suddetta ipoteca, si precisa che in forza del medesimo atto di mutuo in data 15 giugno 2011 n. 67.162/17.286 di rep. Notaio Tabalappi Enrico, sopra indicato, era stata iscritta ipoteca per il medesimo importo, a favore del medesimo creditore e contro il medesimo debitore presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia a carico dei beni siti in Palazzolo sull'Oglio (BS) meglio descritto alla parte A della relazione notarile e che detta ipoteca, a seguito di comunicazione n. 7.017 del 4 dicembre 2018 di totale estinzione dell'obbligazione ricollegata a detto mutuo avvenuta in data 23 novembre 2018, è stata totalmente cancellata in data 24 dicembre 2018;

- **Ipoteca volontaria iscritta a Salò il 17 febbraio 2012 ai n.ri 965/127** per la complessiva somma di Euro 3.400.000,00 (tremilioniquattrocentomila virgola zero zero), a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI POMPIANO E DELLA FRANCIACORTA – POMPIANO (BS) – SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Pompiano (BS), Codice Fiscale: 00436650170, e contro, oltre ad altri soggetti che qui non vengono presi in considerazione, a OMISSIS, sopra indicata, quale debitore ipotecario, in forza di mutuo in data 09 febbraio 2012 n. 68.180/18.039 di rep. Notaio Tabalappi Enrico, registrato a Chiari il 15 febbraio 2012 al n. 512 Serie 1T, durata anni 25 (venticinque).

Si precisa, che a margine della suddetta ipoteca è stato annotato quanto segue:

- **ristrutturazione di mutuo annotata a Salò il 16 gennaio 2014 ai n.ri 220/8** in forza di atto in data 19 dicembre 2013 n. 70.568/19.606 di rep. Notaio Enrico Tabalappi, sopra indicato, precisandosi che in particolare, in detto atto, la Banca Mutuante concedeva alla società allora denominata OMISSIS una sospensione del pagamento per n. 24 (ventiquattro) rate mensili mantenendo invariata la scadenza del mutuo al 09 febbraio 2037;
- **ristrutturazione di mutuo annotata a Salò il 29 dicembre 2017 ai n.ri 8.431/1.565** in

forza di atto in data 14 dicembre 2017 n. 75.928/23.153 di rep. Notaio Enrico Tabalappi, debitamente registrato, precisandosi che in particolare, in detto atto, la Banca Mutuante concedeva di eseguire il rimborso della somma mutuata mediante 239 (duecentotrentanove) rate mantenendo invariata la scadenza del mutuo al 09 febbraio 2037;

- **surrogazione annotata a Salò il 24 gennaio 2022 ai n.ri 416/42** in forza di atto in data 16 dicembre 2021 n. 35.521/18.579 di rep. Notaio Giancarlo Camardella, debitamente registrato, surroga che esplica i suoi effetti a favore della società “MARTINA RE S.R.L.”, sopra indicata, quale nuovo creditore ipotecario;
  - **cessione di ipoteca annotata a Salò il giorno 27 giugno 2022 ai n.ri 4.781/545** in forza di atto in data 8 giugno 2022 n. 15.352/10.000 di rep. Notaio Diego Ferrario, sopra meglio indicato, cessione che esplica i suoi effetti a favore della società “HIRE S.R.L.”, sopra indicata, quale nuovo creditore ipotecario;
- **Domanda giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione trascritta a Salò il 19 giugno 2012 ai n.ri 3.533/2.550** n. 4.367/2012 di rep. Del Tribunale di Brescia del 21 maggio 2012 contro Paderni Giacomo, sopra generalizzato, e OMISSIS, sopra indicata, ed a favore di EDIL ROVATO S.R.L., sopra indicata;
  - **Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione iscritta a Salò il 24 maggio 2018 ai n.ri 3.478/453** per la complessiva somma di Euro 322.065,66 (trecentoventidue milasessantacinque virgola sessantasei) a garanzia della somma di Euro 161.032,83 (centosessantunomilatrentadue virgola ottantatré), a favore della “AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE”, sopra indicata, e contro OMISSIS, sopra indicata, in forza di iscrizione a ruolo e avviso di addebito esecutivo n. 3.230/2.218 del 23 maggio 2018;
  - **Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione iscritta a Salò il 17 gennaio 2022 ai n.ri 166/19** per la complessiva somma di Euro 91.075,36 (novantunomilasettantacinque virgola trentasei) a garanzia della somma di Euro 45.537,68 (quarantacinquemilacinquecentotrentasette virgola sessantotto), a favore della “AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE”, sopra indicata, e contro OMISSIS, sopra indicata, in forza di iscrizione a ruolo e avviso di addebito esecutivo n. 4.867/2.222 del 12 gennaio 2022, precisandosi che la suddetta OMISSIS è erroneamente indicata nella nota d’iscrizione con la sede sociale in Rudiano (BS) anziché nella corretta Brescia (BS);
  - **Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione iscritta a Salò il 04 marzo 2022 ai n.ri 1.458/182** per la complessiva somma di Euro 102.895,64 (centoduemilaottocentonovantacinque virgola sessantaquattro) a garanzia della somma di Euro 51.447,82 (cinquantunomilaquattrocentoquarantasette virgola 82), a favore della “AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE”, sopra indicata, e contro OMISSIS, sopra indicata, in forza di iscrizione a ruolo e avviso di addebito esecutivo n. 5.094/2.222 del 03 marzo 2022, precisandosi che la suddetta OMISSIS è erroneamente indicata nella nota d’iscrizione con la sede in Rudiano (BS) anziché nella corretta Brescia (BS);
  - **Pignoramento di immobili trascritto a Salò il 22 marzo 2023 ai n.ri 1.912/1.480** a favore di “HIRE S.R.L.”, sopra indicata, e contro OMISSIS, sopra indicata.

Si precisa infine che, relativamente agli enti comuni alle unità sopra descritte ed al tempo identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Roè Volciano (BS) al Foglio 4 mappale 775 sub.ni 16 e 17 sono state costituite con atto in data 2 febbraio 2011 n. 127.252/24.872 di rep. Notaio Giovanni Pedrazzi, debitamente registrato, servitù di elettrodotto e di passaggio rispettivamente trascritte a Salò il 28 febbraio 2011 ai n.ri 1.197/769 e 1.198/770 a favore di “A2A RETI ELETTRICHE S.P.A.”, con sede in Brescia (BS), Codice Fiscale: 02936560982.”

In sede di ulteriori ricerche eseguite dal sottoscritto CTU, sono emerse ulteriori iscrizioni e trascrizioni:

- **Ipoteca volontaria** derivate da Concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto notarile pubblico n. 63956/15028 di rep. Notaio Tabalappi Enrico del 15/10/2009 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI POMPIANO E DELLA FRANCIACORTA – POMPIANO (BS), SOCIETA’ COOPERATIVA, Codice Fiscale: 00436650170 e contro OMISSIS per un importo pari a € 1.440.000,00 (unmilionequattrocentoquarantamila virgola zero zero), di cui capitale € 800.000,00 (ottocentomila virgola zero zero) per la durata di anni 15 (quindici), per gli immobili siti nel Comune

di Corte Franca.

**Per le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli vedi allegati.**

## INDICE

1.	Fasi – accertamenti e date delle indagini .....	13
2.	Inquadramento dell’immobile ( <b>Punto B Identificazione dei beni e descrizione, del Verbale di Conferimento Incarico di Stima</b> ).....	15
3.	Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione ( <b>Punto B Identificazione e descrizione dei Beni, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima</b> ) .....	25
4.	Audit documentale e Due Diligence .....	41
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica ( <b>Punto E Regolarità Edilizi ed Urbanistica, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima</b> ) .....	41
4.2	Rispondenza catastale ( <b>Punto B, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima</b> ) .....	49
4.3	Verifica della titolarità ( <b>Punto C Stato di Possesso, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima</b> ) .....	53
4.4	Stato del possesso del bene alla data della valutazione ( <b>Punto C Stato di Possesso, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima</b> ) .....	57
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente ( <b>Punto D – Identificazione e descrizione attuale dei Beni, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima</b> ) .....	59
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all’acquirente ( <b>Punto D-1-2-3 Identificazione e descrizione attuale dei Beni, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima</b> ) .....	61
7.	Formazione dei lotti ( <b>Punto F Formazione dei lotti, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima</b> ) .....	65
8.	Analisi estimativa ( <b>Punto G Valore del bene e costi, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima</b> ) .....	65
9.	Riepilogo dei valori di stima .....	67
10.	Dichiarazione di rispondenza .....	69
11.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione .....	70

## 1. FASI – ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

- In data 16 05 2023 l'On. Giudice dell'Esecuzione nominava esperto per i beni pignorati fascicolo 131/2023 il sottoscritto Arch. Bruno Gorlani;
- In data 16 05 2023 Il CTU riceveva mezzo pec la nomina dell'On. Giudice;
- In data 05 06 2023 Il CTU prestava giuramento telematico;
- In data 13 06 2023 il CTU richiedeva al Notaio Dott. Enrico Tabalappi la copia conforme dell'atto di provenienza degli immobili;
- In data 14 06 2023 il CTU riceveva dal Notaio Dott. Enrico Tabalappi la copia conforme dell'atto di provenienza degli immobili;
- In data 30 06 2023 il CTU procedeva a richiedere l'accesso agli atti amministrativi ai Comuni di Corte Franca, Palazzolo sull'Oglio e Roè Volciano;
- In data 30 06 2023 il CTU inviava, tramite posta certificata, una richiesta all'Agenzia delle Entrate inerente alla presenza di contratti di locazione gravanti sugli immobili oggetto di relazione;
- In data 11 07 2023 il CTU si recava presso il comune di Roè Volciano, per effettuare il sopralluogo;
- In data 11 07 2023 il CTU riceveva dal Comune di Palazzolo sull'Oglio parte della documentazione inerente all'accesso agli atti amministrativi dell'immobile oggetto di stima;
- In data 17 07 2023 il CTU si recava presso il comune di Palazzolo sull'Oglio, per effettuare il sopralluogo;
- In data 17 07 2023 il CTU inviava allo Studio di amministrazione condominiale Studio A4 per il Condominio sito in Corte Franca, tramite posta certificata, una richiesta di informazioni al fine di conoscere lo stato debitorio dell'esecutata;
- In data 18 07 2023 il CTU inviava all'Amministratrice Salvetti per il Condominio sito in Roè Volciano, tramite posta certificata, una richiesta di informazioni al fine di conoscere lo stato debitorio dell'esecutata;
- In data 20 07 2023 L'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Chiari inviava al sottoscritto risposta alla precedente richiesta effettuata;
- In data 21 07 2023 il CTU riceveva risposta dall'Amministratrice Salvetti;
- In data 24 07 2023 il CTU richiedeva al Comune di Palazzolo copia del comodato d'uso in essere presso l'immobile sito nello stesso Comune;
- In data 24 07 2023 il CTU depositava istanza all'On. Giudice per ottenere una proroga dei termini processuali;
- In data 25 07 2023 il CTU si recava presso il comune di Corte Franca, per effettuare il sopralluogo;
- In data 28 07 2023 il CTU riceveva copia del contratto di comodato d'uso dall'ufficio contratti del Comune di Palazzolo sull'Oglio;
- In data 28 07 2023 il CTU richiedeva all'Agenzia delle Entrate conferma della registrazione del

contrato di comodato d'uso reperito tramite il Comune di Palazzolo sull'Oglio;

In data 03 08 2023 Veniva effettuato l'accesso atti presso il Comune di Roè Volciano;

In data 05 08 2023 L'On. Giudice concedeva la proroga al sottoscritto CTU;

In data 07 08 2023 il CTU riceveva, a mezzo pec, risposta dallo Studio di amministrazione condominiale Studio A4 per il Condominio sito in Corte Franca, in merito alle richieste precedentemente esposte;

In data 30 08 2023 Veniva effettuato l'accesso atti presso il Comune di Corte Franca;

In data 28 09 2023 il CTU inviava all'Amministratore Dott. Bianzini per il Condominio sito in Palazzolo sull'Oglio, tramite posta certificata, una richiesta di informazioni al fine di conoscere lo stato debitorio dell'esecutata;

In data 02 10 2023 il CTU riceveva dall'Amministratore Dott. Bianzini per il Condominio sito in Palazzolo sull'Oglio, tramite posta certificata, risposta in merito alle richieste precedentemente esposte;

In data 18 10 2023 lo Studio notarile del Notaio Zampaglione in Brescia inoltrava al sottoscritto CTU, mezzo posta elettronica, la relazione notarile aggiornata;

In data 20 10 2023 Il CTU depositava la relazione di stima.

## 2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

Punto B Identificazione dei beni e descrizione, del Verbale di Conferimento Incarico di Stima

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### LOTTO 1 (Corte Franca)

##### Localizzazione

- Provincia: Brescia  
 Comune: Corte Franca  
 Via/Piazza: via Campagnole  
 Civico n.: 45

##### Zona

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

#### Mappa geografica – VIA CAMPAGNOLE N. 45 – COMUNE DI CORTE FRANCA



Fonte Google Maps

- Destinazione urbanistica dell'immobile  Residenziale

- Direzionale
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale

- Tipologia immobiliare**
  - Terreno
  - Fabbricato**

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo
- ristrutturato
- seminuovo
- usato**
- rudere

Indicare se l'immobile è:

- indipendente
- in condominio**

**Tipologia edilizia dei fabbricati**

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte**

**Tipologia edilizia unità immobiliari**

- appartamento**
- appartamento (attico)
- appartamento (loft)
- fabbricato
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)**
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto

**Caratteristiche generali dell'immobile**

*Descrizione sintetica*

- Divisori tra unità: laterizio
- Infissi esterni: legno
- Infissi interni: legno

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti:           | piastrelle, parquet (camera da letto)  |
| <input type="checkbox"/> Impianto riscaldamento:             | caldaia  |
| <input type="checkbox"/> Impianto sanitario:                 | circa 30 anni  |
| <input type="checkbox"/> Impianto gas:                       | presente   |
| <input type="checkbox"/> Impianto elettrico:                 | circa 30 anni  |
| <input type="checkbox"/> Impianto climatizzazione:           | assente  |
| <input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili:                  | assente  |
| <input type="checkbox"/> Finiture esterne:                   | discrete   |
| <input type="checkbox"/> N. totale piani fuori terra:        | 2  |
| <input type="checkbox"/> Altro:                              | autorimessa e cantina  |
| <input type="checkbox"/> <b>Dimensione</b>                   | <input type="checkbox"/> Piccola<br><input checked="" type="checkbox"/> Media<br><input type="checkbox"/> Grande   |
| <input type="checkbox"/> <b>Caratteri domanda e offerta</b>  | <input type="checkbox"/> Lato acquirente <input checked="" type="checkbox"/> Privato<br><input checked="" type="checkbox"/> Società<br><input type="checkbox"/> Cooperativa<br><input type="checkbox"/> Ente<br><input type="checkbox"/> Lato venditore <input type="checkbox"/> Privato<br><input checked="" type="checkbox"/> Società<br><input type="checkbox"/> Cooperativa<br><input type="checkbox"/> Ente |
| <input type="checkbox"/> <b>Fase del mercato immobiliare</b> | <input checked="" type="checkbox"/> Leggero recupero<br><input type="checkbox"/> Espansione<br><input type="checkbox"/> Contrazione<br><input type="checkbox"/> Recessione   |

### **LOTTO 2 (Palazzolo sull'Oglio)**

#### **Localizzazione**

- |                                      |                         |
|--------------------------------------|-------------------------|
| <input type="checkbox"/> Provincia:  | Brescia                 |
| <input type="checkbox"/> Comune:     | Palazzolo sull'Oglio    |
| <input type="checkbox"/> Via/Piazza: | via Canonico Bissolotti |
| <input type="checkbox"/> Civico n.:  | 9                       |

#### **Zona**

- |                                 |  |
|---------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> Urbana | <input checked="" type="checkbox"/> Centrale<br><input type="checkbox"/> Semicentrale<br><input type="checkbox"/> Periferica |
|---------------------------------|--|

**Mappa geografica – VIA CANONICO BISSOLOTTI N. 9 – COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGGIO**



Fonte Google Maps

Destinazione urbanistica dell’immobile

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico – ricettivo

Tipologia immobiliare

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo
- ristrutturato
- seminuovo
- usato
- rudere

Indicare se l’immobile è:

- indipendente
- in condominio
- fabbricato storico

**Tipologia edilizia dei fabbricati**

- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte
- appartamento

**Tipologia edilizia unità immobiliari**

- appartamento
- fabbricato
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- cantina

**Caratteristiche generali dell'immobile**

*Descrizione sintetica*

- |   |                         |
|---|-------------------------|
| <input type="checkbox"/> Divisori tra unità:          | Laterizio               |
| <input type="checkbox"/> Infissi esterni:             | legno con ante in legno |
| <input type="checkbox"/> Infissi interni:             | legno                   |
| <input type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti:    | piastrelle              |
| <input type="checkbox"/> Impianto riscaldamento:      | caldaia                 |
| <input type="checkbox"/> Impianto sanitario:          | circa 30 anni           |
| <input type="checkbox"/> Impianto gas:                | presente                |
| <input type="checkbox"/> Impianto elettrico:          | circa 30 anni           |
| <input type="checkbox"/> Impianto climatizzazione:    | presente                |
| <input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili:           | assenti                 |
| <input type="checkbox"/> Finiture esterne:            | discrete                |
| <input type="checkbox"/> N. totale piani fuori terra: | 3                       |
| <input type="checkbox"/> Altro:                       | autorimessa             |

**Dimensione**

- Piccola
- Media
- Grande

- |  |  |  |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> <b>Caratteri domanda e offerta</b>  | <input type="checkbox"/> Lato acquirente | <input checked="" type="checkbox"/> Privato          |
|  |  | <input checked="" type="checkbox"/> Società          |
|  |  | <input type="checkbox"/> Cooperativa                 |
|  |  | <input type="checkbox"/> Ente                        |
|  | <input type="checkbox"/> Lato venditore  | <input type="checkbox"/> Privato                     |
|  |  | <input checked="" type="checkbox"/> Società          |
|  |  | <input type="checkbox"/> Cooperativa                 |
|  |  | <input type="checkbox"/> Ente                        |
| <input type="checkbox"/> <b>Fase del mercato immobiliare</b> |  | <input checked="" type="checkbox"/> Leggero recupero |
|  |  | <input type="checkbox"/> Espansione                  |
|  |  | <input type="checkbox"/> Contrazione                 |
|  |  | <input type="checkbox"/> Recessione                  |

### LOTTO 3 (Roè Volciano)

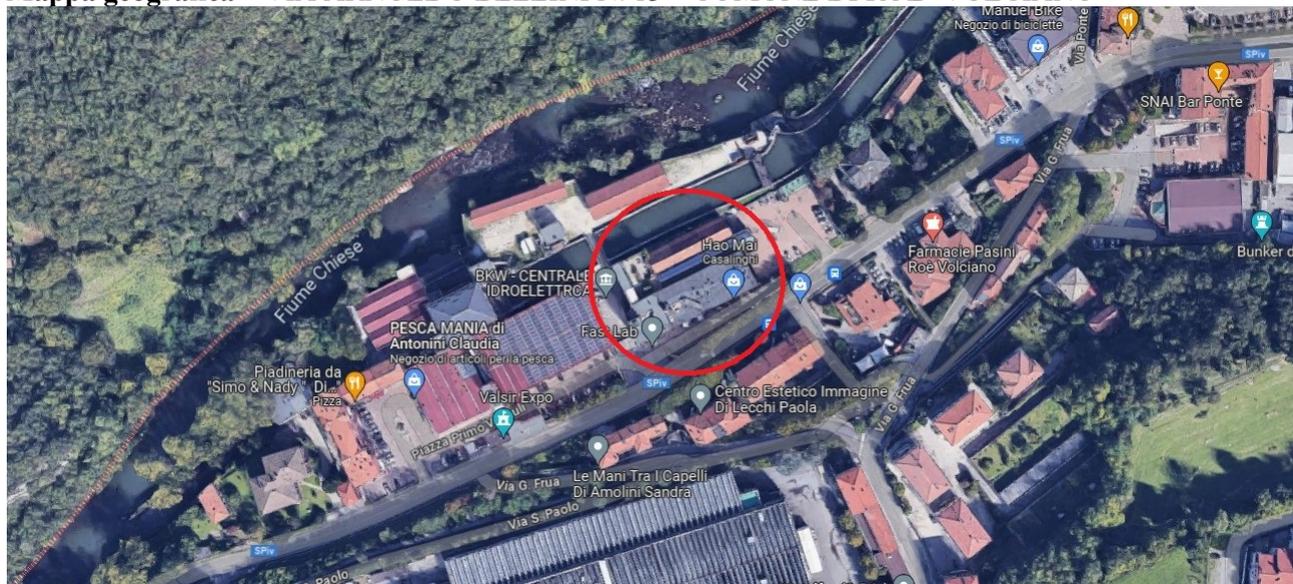
#### Localizzazione

- |                                      |                     |
|--------------------------------------|---------------------|
| <input type="checkbox"/> Provincia:  | Brescia             |
| <input type="checkbox"/> Comune:     | Roè Volciano        |
| <input type="checkbox"/> Via/Piazza: | via Arnoldo Bellini |
| <input type="checkbox"/> Civico n.:  | 13                  |

#### Zona

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Urbana                  | <input type="checkbox"/> Centrale                |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Semicentrale |
|  | <input type="checkbox"/> Periferica              |
| <input checked="" type="checkbox"/> Extra urbana | <input type="checkbox"/> Agricola                |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Industriale  |
|  | <input type="checkbox"/> Artigianale             |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale |

#### Mappa geografica – VIA ARNOLDO BELLINI N. 13 – COMUNE DI ROE' VOLCIANO



Fonte Google Maps



**GORLANI**  
STUDIO DI ARCHITETTURA  
PROGETTIAMO DA GRANDI

**Arch. Bruno Gorlani**  
Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)  
Tel +39 030 7776184

Mail: [info@archgorlani.com](mailto:info@archgorlani.com) Pec: [bruno.gorlani@archiworldpec.it](mailto:bruno.gorlani@archiworldpec.it)  
Web: [www.archgorlani.com](http://www.archgorlani.com)

Destinazione urbanistica dell'immobile

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico – ricettivo

Tipologia immobiliare

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo
- ristrutturato
- seminuovo
- usato
- rudere

Indicare se l'immobile è:

Tipologia edilizia dei fabbricati

- indipendente
- in condominio
- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte

Tipologia edilizia unità immobiliari

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft)
- fabbricato
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina

**Caratteristiche generali dell'immobile**

*Descrizione sintetica*

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Divisori tra unità:                 | Laterizio  |
| <input type="checkbox"/> Infissi esterni:                    | alluminio  |
| <input type="checkbox"/> Infissi interni:                    | legno  |
| <input type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti:           | piastrelle (bagni), cotto (spazi esterni)  |
| <input type="checkbox"/> Impianto riscaldamento:             | caldaia  |
| <input type="checkbox"/> Impianto sanitario:                 | circa 20 anni  |
| <input type="checkbox"/> Impianto gas:                       | presente   |
| <input type="checkbox"/> Impianto elettrico:                 | circa 20 anni  |
| <input type="checkbox"/> Impianto climatizzazione:           | assente  |
| <input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili:                  | assenti  |
| <input type="checkbox"/> Finiture esterne:                   | discrete   |
| <input type="checkbox"/> N. totale piani fuori terra:        | 3  |
| <input type="checkbox"/> Altro:                              | autorimessa  |
| <br>   |  |
| <input type="checkbox"/> <b>Dimensione</b>                   | <input checked="" type="checkbox"/> Piccola<br><input type="checkbox"/> Media<br><input type="checkbox"/> Grande   |
| <br>   |  |
| <input type="checkbox"/> <b>Caratteri domanda e offerta</b>  | <input type="checkbox"/> Lato acquirente <input checked="" type="checkbox"/> Privato<br><input checked="" type="checkbox"/> Società<br><input type="checkbox"/> Cooperativa<br><input type="checkbox"/> Ente<br><input type="checkbox"/> Lato venditore <input type="checkbox"/> Privato<br><input checked="" type="checkbox"/> Società<br><input type="checkbox"/> Cooperativa<br><input type="checkbox"/> Ente |
| <br>   |  |
| <input type="checkbox"/> <b>Fase del mercato immobiliare</b> | <input checked="" type="checkbox"/> Leggero recupero<br><input type="checkbox"/> Espansione<br><input type="checkbox"/> Contrazione<br><input type="checkbox"/> Recessione   |

**LOTTO 4 (Roè Volciano)**

**Localizzazione**

- |                                      |                     |
|--------------------------------------|---------------------|
| <input type="checkbox"/> Provincia:  | Brescia             |
| <input type="checkbox"/> Comune:     | Roè Volciano        |
| <input type="checkbox"/> Via/Piazza: | via Arnoldo Bellini |
| <input type="checkbox"/> Civico n.:  | 13                  |

**Zona**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Urbana                  | <input type="checkbox"/> Centrale<br><input checked="" type="checkbox"/> Semicentrale<br><input type="checkbox"/> Periferica     |
| <br>   |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Extra urbana | <input type="checkbox"/> Agricola<br><input checked="" type="checkbox"/> Industriale<br><br><input type="checkbox"/> Artigianale |

**X** Residenziale

**Mappa geografica – VIA ARNOLDO BELLINI N. 13 – COMUNE DI ROE' VOLCIANO**



Fonte Google Maps

Destinazione urbanistica dell'immobile

**X** Residenziale

Direzionale

Commerciale

Turistico – ricettivo

Industriale

Tipologia immobiliare

Terreno

**X** Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

nuovo

ristrutturato

**X** seminuovo

usato

rudere

Indicare se l'immobile è:

indipendente

**X** in condominio

fabbricato storico

fabbricato singolo

**X** fabbricato in linea

fabbricato rurale

fabbricato a schiera

fabbricato bifamigliare

fabbricato tipico

fabbricato a corte

Tipologia edilizia dei fabbricati

**Tipologia edilizia unità immobiliari**

- appartamento
- fabbricato
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina

**Caratteristiche generali dell'immobile**

*Descrizione sintetica*

- Divisori tra unità: Laterizio
- Infissi esterni: alluminio
- Infissi interni: legno
- Pavimenti e rivestimenti: piastrelle (bagni), cotto (spazi esterni)
- Impianto riscaldamento: caldaia
- Impianto sanitario: circa 20 anni
- Impianto gas: presente
- Impianto elettrico: circa 20 anni
- Impianto climatizzazione: assente
- Fonti rinnovabili: assenti
- Finiture esterne: discrete
- N. totale piani fuori terra: 3
- Altro: autorimessa

**Dimensione**

- Piccola
- Media
- Grande

**Caratteri domanda e offerta**

- Lato acquirente  Privato
    - Società
    - Cooperativa
    - Ente
  - Lato venditore  Privato
    - Società
    - Cooperativa
    - Ente
- Fase del mercato immobiliare  Leggero recupero
- Espansione
  - Contrazione
  - Recessione
  -

**Fase del mercato immobiliare**

### 3. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

#### DESCRIZIONE IMMOBILI

##### LOTTO 1 (Corte Franca)

L'unità identificata come "Lotto 1" è situata in Via Campagnole, n° 45 nel Comune di Corte Franca (Bs). Essa si trova all'interno di un complesso condominiale a corte, chiamato "Il Borgo", costituito da tre piani: un piano interrato, dedicato a box e cantine, e due piani fuori terra, adibiti ad appartamenti.

Esternamente, al piano terra, le zone comuni del complesso consistono in due ingressi pedonali (prospetti Nord e Sud) che conducono ad un portico, il quale percorre tutto il perimetro interno della corte sul quale si affacciano gli appartamenti. Il portico si porge su una grande corte avente al centro un lucernario di forma circolare che conferisce illuminazione al piano sottostante. Inoltre, il complesso è circondato esternamente da un giardino. Al piano interrato, invece, la zona comune si identifica nel corsello con un ingresso carraio posto sul prospetto Est e raggiungibile dal piano terra tramite le scale comuni oppure tramite le cantine di pertinenza esclusiva dei rispettivi appartamenti.

L'unità in oggetto è principalmente esposta a nord. È possibile accedervi tramite l'ingresso pedonale della corte al piano terra oppure dalla cantina, di pertinenza esclusiva dell'appartamento, raggiungibile tramite il corsello al piano interrato.

Il subalterno oggetto di perizia è costituito da un ampio soggiorno, comprensivo di un angolo cottura, dal quale si può accedere al giardino comune tramite una porta-finestra, sono presenti due camere da letto che si affacciano entrambe verso Ovest, sul giardino comune, vi è un bagno, rivestito con piastrelle di colore azzurro e bianco, il quale presenta sanitari ordinari, una vasca da bagno ed una predisposizione per l'installazione di una doccia. Inoltre, dal corridoio si può accedere ad una scala tramite la quale è possibile raggiungere la cantina al piano interrato. Tale locale è adibito a lavanderia e deposito: sono presenti un lavello in ceramica, una lavatrice e diverse armadiature. Il pavimento è costituito da piastrelle di colore beige ed è presente una finestra in alluminio che affaccia su un cavedio, "bocca di lupo", esterno al fabbricato. Anche la cantina è dotata di un radiatore per il riscaldamento.

La pavimentazione dell'immobile risulta essere prettamente in piastrelle sia nella zona giorno che nel servizio igienico, solo le camere da letto prevedono una pavimentazione in parquet. Inoltre, l'unità presenta travi a vista in tutti i locali del piano terra.

I serramenti si compongono di doppi vetri con infissi in legno. Le finestre sono dotate di imposte in legno a doppio battente.

La caldaia è collocata nello spazio dedicato all'angolo cottura, mentre il termostato si trova nel soggiorno. Si specifica che il conduttore del contratto di locazione avente oggetto il subalterno non ha fornito il libretto e la revisione della caldaia, seppur essa presenti la targatura.

Nella maggior parte dei muri dell'abitazione è presente della muffa. In particolar modo, sulla scala che conduce alla cantina del piano interrato, è presente un'evidente macchia di colore scuro a livello della cassetta interna del wc che presumibilmente è guasta. Inoltre, nella parete a nord della scala sono evidenti delle infiltrazioni derivanti probabilmente da un isolamento presumibilmente ammalorato. Pertanto, al fine di migliorare la situazione si consiglia di intervenire con una manutenzione straordinaria per la risoluzione dei ponti termici che si sono creati.

Nel soggiorno e nella camera padronale non risultano rispettati i rapporti aeroilluminanti.

Il piano interrato, come detto sopra, presenta un termosifone, ma in quanto autorizzato a cantina esso non può essere riscaldato. Inoltre, anche in questo locale è presente muffa su tutte le pareti ed è percepibile un alto livello di umidità, in quanto viene utilizzato come lavanderia/stenditoio.

Sia nella cantina che nell'autorimessa sono presenti "bocche di lupo" inutilizzate e prive di alcuna manutenzione. È consigliato intervenire con una pulizia per permettere il corretto scorrimento dell'acqua.

In fine, accedendo tramite il cancello carraio motorizzato, al piano interrato si trova l'autorimessa di pertinenza dell'immobile dotata di basculante ad apertura manuale.

### Identificazione catastale

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Comune Censuario  | Corte Franca                                   |
| <input type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> Terreni               |
| <input type="checkbox"/> Identificativo    | <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati |
|  | <input type="checkbox"/> Foglio: 25            |
|  | <input type="checkbox"/> Particella: 312       |
|  | <input type="checkbox"/> Subalterno: 511       |

### Confini

Come da scheda catastale l'immobile confina, da nord procedendo in senso orario: Affaccio cortile condominiale, altra proprietà, affaccio su corte interna, vano scale comune, altra proprietà, affaccio cortile condominiale.

### Identificazione catastale

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Comune Censuario  | Corte Franca                                   |
| <input type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> Terreni               |
| <input type="checkbox"/> Identificativo    | <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati |
|  | <input type="checkbox"/> Foglio: 25            |
|  | <input type="checkbox"/> Particella: 312       |
|  | <input type="checkbox"/> Subalterno: 15        |

### Confini

Come da scheda catastale il subalterno confina, da nord procedendo in senso orario: Terrapieno, altra proprietà, affaccio su corte interna, vano scale comune, altra proprietà.

### Consistenza

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo                  | <input type="checkbox"/> Interno ed esterno                     |
|  | <input type="checkbox"/> Solo esterno                           |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Solo interno                |
| <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco          | <input checked="" type="checkbox"/> Collaboratore               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo     | 25/07/2023  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale       |
|  | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
|  | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)           |

### Punto B Identificazione pregressa dei Beni, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima

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

**Calcolo superfici di proprietà**

Calcolo Superficie Commerciale			
	mq	% di valutazione	mq commerciali
Appartamento	78,00	1,00	78,00
Cantina	35,00	0,50	17,50
Autorimessa	22,00	0,50	11,00
<b>TOTALE in mq</b>			<b>106,50</b>

Le superfici sono state desunte dalle schede catastali.

Complessivamente si ravvede una qualità delle finiture interne ed esterne buone.

**Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

- Livello di piano Appartamento al piano terra, con autorimessa al piano seminterrato.
- Ascensore  Presente  
 Assente
- N. servizi 1  W.c.  
 Lavabo  
 Bidet  
 Doccia (solo predisposizione)  
 Vasca  
 Vetustà dei bagni (circa anni 30)

**Impianti in dotazione**

- Elementi radianti  radiatori  
 pavimento/soffitto  
 aria  
 altro
- Riscaldamento  Presente  
 Non Presente  
 Se presente indicare la tipologia  
 Centralizzato  
 Autonomo
- Alimentazione:  
 metano  
 gas propano liquido  
 olio combustibile  
 elettrico  
 pompa di calore

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> biocombustibili                      |   |
| <input type="checkbox"/> teleriscaldamento                    |   |
| <input type="checkbox"/> Condizionamento                      | <input type="checkbox"/> Presente<br><input checked="" type="checkbox"/> Assente  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Elettrico                 | <input checked="" type="checkbox"/> Presente<br><input type="checkbox"/> Assente  |
|   | Vetustà (circa 30 anni)   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Idraulico                 | <input checked="" type="checkbox"/> Presente<br><input type="checkbox"/> Assente  |
|   | Vetustà (circa 30 anni)   |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato              | <input type="checkbox"/> Minimo<br><input checked="" type="checkbox"/> Medio<br><input type="checkbox"/> Massimo  |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare       | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo<br><input type="checkbox"/> Medio<br><input type="checkbox"/> Massimo  |
| <input type="checkbox"/> Classe energetica                    | <input checked="" type="checkbox"/> A seguito di una visura presso il portale regionale non sono state reperite APE in essere, ma allegata all'atto di compravendita vi è un ACE con classe F, come da certificazione energetica cod. 17062-000068/09 del 05/10/2009 con validità sino al 05/10/2019. |
| <input type="checkbox"/> Inquinamento                         | <input type="checkbox"/> Atmosferico <input checked="" type="checkbox"/> Assente<br><input type="checkbox"/> Presente   |
|   | <input type="checkbox"/> Acustico <input checked="" type="checkbox"/> Assente<br><input type="checkbox"/> Presente  |
|   | <input type="checkbox"/> Elettromagnetico <input checked="" type="checkbox"/> Assente<br><input type="checkbox"/> Presente  |
|   | <input type="checkbox"/> Ambientale <input checked="" type="checkbox"/> Assente<br><input type="checkbox"/> Presente  |
| <input type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo<br><input checked="" type="checkbox"/> Medio<br><input type="checkbox"/> Massimo  |
| <input type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile             | <input type="checkbox"/> Minimo<br><input checked="" type="checkbox"/> Medio<br><input type="checkbox"/> Massimo  |

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> <b>Panoramicità dell'immobile</b> | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo |
|  | <input type="checkbox"/> Medio             |
|  | <input type="checkbox"/> Massimo           |
| <input type="checkbox"/> <b>Funzionalità dell'immobile</b> | <input type="checkbox"/> Minimo            |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Medio  |
|  | <input type="checkbox"/> Massimo           |
| <input type="checkbox"/> <b>Finiture dell'immobile</b>     | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo |
|  | <input type="checkbox"/> Medio             |
|  | <input type="checkbox"/> Massimo           |

### **LOTTO 2 (Palazzolo sull'Oglio)**

L'unità identificata come "Lotto 2" è situata in via Canonico Bissolotti, n° 8 nel Comune di Palazzolo sull'Oglio (Bs). Essa si trova all'interno di un complesso condominiale costituito da sette piani: quattro piani interrati, dedicati ai box auto, e tre piani fuori terra, adibiti ad appartamenti.

Esternamente le zone comuni consistono in un giardino ben mantenuto.

L'immobile è esposto verso nord-est ed è possibile accedervi dal prospetto est del fabbricato, sia tramite passaggio pedonale che tramite ingresso carraio. Per quanto riguarda quest'ultimo è presente un cancello carraio in alluminio con apertura motorizzata, il quale dà accesso ai piani interrati.

Il subalterno oggetto di perizia, è costituito da un ingresso dal quale si accede al soggiorno comprensivo di un piccolo angolo cottura, tramite una piccola bussola e superando un dislivello di circa 15 cm. Tale locale è caratterizzato da un doppio affaccio: a nord-est su Via Canonico Bissolotti ed a ovest sul giardino comune. Esso si compone di un disimpegno che conduce alla camera 1, alla camera 2 e di un bagno. La camera 1 si affaccia verso ovest sul giardino comune mentre la camera 2 si affaccia verso est su Via Canonico Bissolotti. Il servizio igienico, rivestito a tutta altezza con piastrelle di colore verde e bianco, presenta sanitari ordinari ed una doccia.

La pavimentazione dell'immobile risulta essere completamente in piastrelle.

I serramenti si compongono di doppi vetri con infissi in legno. Le finestre sono dotate di imposte in legno a doppio battente. Le finestre sul fronte est del bagno, della camera 2 e del soggiorno sono provviste di inferriate.

L'immobile risulta termoa autonomo con caloriferi in ogni locale; la caldaia e il termostato sono collocati vicino all'angolo cottura.

L'unità è dotata di impianto di aria condizionata.

Accedendo tramite il cancello carraio motorizzato, al quarto piano interrato si trova l'autorimessa di pertinenza dell'immobile dotata di basculante ad apertura manuale, essa si presenta in uno stato mantenuto e si presume che venga utilizzato come deposito.

Nel 2008 è stato eseguito un progetto di cambio destinazione d'uso senza opere con cambio di destinazione da ufficio a residenziale. Catastalmente l'immobile risulta essere ancora ufficio in quanto l'elaborato è del 2000; pertanto, è necessario eseguire un riaccatastamento.

### Identificazione catastale

- Comune Censuario  
 Tipologia Catasto  
 Identificativo

#### Palazzolo sull'Oglio

- Terreni  
 Fabbricati  
 Foglio: 15  
 Particella: 254  
 Subalterno: 506

### Confini

Come da scheda catastale l'immobile confina, da nord procedendo in senso orario: Affaccio su via Bissolati, vano scale comune, affaccio su corte interna, su corsello comune.

### Identificazione catastale

- Comune Censuario  
 Tipologia Catasto  
 Identificativo

#### Palazzolo sull'Oglio

- Terreni  
 Fabbricati  
 Foglio: 15  
 Particella: 491  
 Subalterno: 60

### Confini

Come da scheda catastale il subalterno confina, da nord procedendo in senso orario: Terrapieno, altra unità, corsello comune.

### Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Solo interno

Diretto in loco

Collaboratore

Data del sopralluogo

17/07/2023

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

### Punto B Identificazione pregressa dei Beni, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima

#### Criterio di misurazione

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

### Calcolo superfici di proprietà

Calcolo Superficie Commerciale			
	mq	% di valutazione	mq commerciali
Abitazione	84,00	1,00	84,00
Box auto	12,50	0,50	6,25
<b>TOTALE in mq</b>			<b>90,25</b>

Le superfici sono state desunte dalle schede catastali.

Complessivamente si ravvede una qualità delle finiture interne ed esterne discrete.

### Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Livello di piano | Ufficio al piano terra, con autorimessa al piano seminterrato.   |
| <input type="checkbox"/> Ascensore        | <input type="checkbox"/> Presente<br><input checked="" type="checkbox"/> Assente<br><input type="checkbox"/> Vetustà dell'ascensore (circa anni 15)  |
| <input type="checkbox"/> N. servizi 1     | <input checked="" type="checkbox"/> W.c.<br><input checked="" type="checkbox"/> Lavabo<br><input checked="" type="checkbox"/> Bidet<br><input checked="" type="checkbox"/> Doccia<br><input type="checkbox"/> Vasca<br><input checked="" type="checkbox"/> Vetustà dei bagni (circa anni 15) |

### Impianti in dotazione

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Riscaldamento                | <input checked="" type="checkbox"/> Presente<br><br><input type="checkbox"/> Non Presente<br><br>Se presente indicare la tipologia<br><input type="checkbox"/> Centralizzato<br><input checked="" type="checkbox"/> Autonomo<br><br>Alimentazione:<br><input checked="" type="checkbox"/> metano<br><input type="checkbox"/> gas propano liquido<br><input type="checkbox"/> olio combustibile<br><input type="checkbox"/> elettrico<br><input type="checkbox"/> pompa di calore<br><input type="checkbox"/> biocombustibili<br><input type="checkbox"/> teleriscaldamento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Elementi radianti | <input checked="" type="checkbox"/> radiatori<br><input type="checkbox"/> pavimento/soffitto<br><input type="checkbox"/> aria<br><input type="checkbox"/> altro  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Condizionamento   | <input checked="" type="checkbox"/> Presente<br><input type="checkbox"/> Assente   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Elettrico         | <input checked="" type="checkbox"/> Presente<br><input type="checkbox"/> Assente<br>Vetustà (circa anni 30)  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Idraulico         | <input checked="" type="checkbox"/> Presente<br>Vetustà (circa anni 30)  |

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> <b>Manutenzione fabbricato</b>              | <input type="checkbox"/> Assente<br><input type="checkbox"/> Minimo<br><input checked="" type="checkbox"/> Medio   |
| <input type="checkbox"/> <b>Manutenzione unità immobiliare</b>       | <input type="checkbox"/> Massimo<br><input type="checkbox"/> Minimo<br><input checked="" type="checkbox"/> Medio<br><input type="checkbox"/> Massimo   |
| <input type="checkbox"/> <b>Classe energetica</b>                    | <input checked="" type="checkbox"/> E, come da certificazione energetica cod. 17133/000052/12 del 31/01/2012 con validità sino al 31/01/2022, allegata all'atto di compravendita. Va evidenziato che tale attestato sia scaduto e quindi da rimettere. |
| <input type="checkbox"/> <b>Inquinamento</b>                         | <input type="checkbox"/> Atmosferico <input checked="" type="checkbox"/> Assente<br><input type="checkbox"/> Presente  |
|  | <input type="checkbox"/> Acustico <input checked="" type="checkbox"/> Assente<br><input type="checkbox"/> Presente   |
|  | <input type="checkbox"/> Elettromagnetico <input checked="" type="checkbox"/> Assente<br><input type="checkbox"/> Presente   |
|  | <input type="checkbox"/> Ambientale <input checked="" type="checkbox"/> Assente<br><input type="checkbox"/> Presente   |
| <input type="checkbox"/> <b>Esposizione prevalente dell'immobile</b> | <input type="checkbox"/> Minimo<br><input checked="" type="checkbox"/> Medio<br><input type="checkbox"/> Massimo   |
| <input type="checkbox"/> <b>Luminosità dell'immobile</b>             | <input type="checkbox"/> Minimo<br><input checked="" type="checkbox"/> Medio<br><input type="checkbox"/> Massimo   |
| <input type="checkbox"/> <b>Panoramicità dell'immobile</b>           | <input type="checkbox"/> Minimo<br><input checked="" type="checkbox"/> Medio<br><input type="checkbox"/> Massimo   |
| <input type="checkbox"/> <b>Funzionalità dell'immobile</b>           | <input type="checkbox"/> Minimo<br><input checked="" type="checkbox"/> Medio<br><input type="checkbox"/> Massimo   |
| <input type="checkbox"/> <b>Finiture dell'immobile</b>               | <input type="checkbox"/> Minimo<br><input checked="" type="checkbox"/> Medio<br><input type="checkbox"/> Massimo   |

### **LOTTO 3 (Roè Volciano)**

L'unità identificata come "Lotto 3" è situata in via Arnoldo Bellini n° 13 nel Comune di Roè Volciano (Bs). Essa si trova al secondo piano di un complesso condominiale, chiamato "Ex De Angeli Frua", costituito da quattro piani fuori terra, adibiti a parcheggi, ad appartamenti e locali ad uso commerciale.

L'immobile è esposto verso nord-est ed è possibile accedervi sia tramite passaggio pedonale che tramite ingresso carroia.

Le zone comuni esterne consistono in un ingresso che permette di accedere al vano scale del fabbricato ed un ascensore.

L'unità in oggetto è principalmente esposta a nord-est. È possibile accedervi tramite il vano scale comune. Il subalterno oggetto di perizia, è costituito da un'ampia zona giorno, la quale si affaccia a nord-est, caratterizzata da un unico ambiente che comprende sia un soggiorno che l'angolo cottura, dalla camera 1 e dalla camera 2 che affacciano entrambe verso nord-est ed inoltre, dalla camera 1 si può accedere ad una grande terrazza ad uso esclusivo. Sono presenti due servizi igienici, dei quali il bagno 1 è rivestito fino ad un'altezza di circa 2 m con piastrelle di colore grigio, presenta i sanitari ordinari ed una doccia, ed il bagno 2 è rivestito fino ad un'altezza di circa 2 m con piastrelle di colore verde e presenta i sanitari ordinari ed una vasca. Inoltre, in entrambi i bagni vi è la presenza di un abbaiano.

La pavimentazione dell'immobile risulta essere prettamente in piastrelle di colore bianco/beige, solo le due camere da letto prevedono una pavimentazione in parquet, mentre i bagni in piastrelle, grigie e bianche in uno e verdi nel secondo.

I serramenti si compongono di doppi vetri con infissi in alluminio. Le finestre non sono dotate né di ante esterne e né di persiane.

L'abitazione risulta termo autonoma con riscaldamento a pavimento; la caldaia è collocata all'esterno, sulla terrazza di pertinenza esclusiva, mentre il termostato si trova nella zona giorno. L'appartamento non è dotato di impianto di aria condizionata.

Nella cucina non risultano rispettati i rapporti aeroilluminanti; inoltre, nei bagni sarà necessario installare un impianto per la ventilazione meccanica, in quanto neanche in questi ambienti non sono rispettati i rapporti aeroilluminanti.

Al piano terra è presente un box dotato di una basculante in alluminio con apertura manuale che al momento del sopralluogo si presentava vuoto.

#### **Identificazione catastale**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Comune Censuario  | Roè Volciano                                   |
| <input type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> Terreni               |
| <input type="checkbox"/> Identificativo    | <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati |
|  | <input type="checkbox"/> Foglio: 4             |
|  | <input type="checkbox"/> Particella: 775       |
|  | <input type="checkbox"/> Subalterno: 39        |

#### **Confini**

Come da scheda catastale l'immobile confina, da nord procedendo in senso orario: Affaccio su tetto della parte commerciale, altra unità della stessa proprietà, corridoio comune, altra proprietà.

### Identificazione catastale

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Comune Censuario  | Roè Volciano                                   |
| <input type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> Terreni               |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input type="checkbox"/> Identificativo    | <input type="checkbox"/> Foglio: 4             |
|  | <input type="checkbox"/> Particella: 775       |
|  | <input type="checkbox"/> Subalterno: 6         |

### Confini

Come da scheda catastale il subalterno confina, da nord procedendo in senso orario: corsello comune, altra proprietà, corridoio comune.

### Consistenza

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo                  | <input type="checkbox"/> Interno ed esterno                     |
|  | <input type="checkbox"/> Solo esterno                           |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Solo interno                |
| <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco          | <input checked="" type="checkbox"/> Collaboratore               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo     | 11/07/2023  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale       |
|  | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
|  | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)           |

### Punto B Identificazione pregressa dei Beni, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima

- |                                |   |                            |
|--------------------------------|---|----------------------------|
| <b>Criterio di misurazione</b> | <input checked="" type="checkbox"/> SEL | - Superficie Esterna Lorda |
|                                | <input type="checkbox"/> SIL            | - Superficie Interna Lorda |
|                                | <input type="checkbox"/> SIN            | Superficie Interna Netta   |

### Calcolo superfici di proprietà

Calcolo Superficie Commerciale			
	mq	% di valutazione	mq commerciali
Appartamento	98,00	1,00	98,00
Terrazza	25,00	0,30	7,50
Box auto	18,50	0,50	9,25
	<b>TOTALE in mq</b>		<b>114,75</b>

Le superfici sono state desunte dalle schede catastali.

Complessivamente si ravvede una qualità delle finiture interne ed esterne discrete.

### Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Livello di piano | Appartamento al piano secondo, con autorimessa al piano interrato. |
| <input type="checkbox"/> Ascensore        | <input type="checkbox"/> Presente                                  |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Assente                        |
|   | <input type="checkbox"/> Vetustà dell'ascensore (anni)             |
| <input type="checkbox"/> N. servizi 1     | <input checked="" type="checkbox"/> W.c.                           |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Lavabo                         |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Bidet                          |

- Doccia
- Vasca
- Vetustà dei bagni (circa anni 20)

### Impianti in dotazione

Elementi radianti

- radiatori
- pavimento/soffitto
- aria
- altro

Riscaldamento

- Presente
- Non Presente

Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato
- Autonomo

Alimentazione:

- metano
- gas propano liquido
- olio combustibile
- elettrico
- pompa di calore
- biocombustibili
- teleriscaldamento

Condizionamento

- Presente
- Assente

Elettrico

- Presente
  - Assente
- Vetustà (circa anni 20)

Idraulico

- Presente
  - Assente
- Vetustà (circa anni 20)

Manutenzione fabbricato

- Minimo
- Medio
- Massimo

Manutenzione unità immobiliare

- Minimo
- Medio
- Massimo

E, come da certificazione energetica cod. 17164-000144/11 del 28/12/2011 con validità sino al 28/12/2021, allegata all'atto di compravendita. Va evidenziato che tale attestato sia scaduto e quindi da rimettere.

Classe energetica

- |  |  |  |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> <b>Inquinamento</b>                         | <input type="checkbox"/> Atmosferico   | <input checked="" type="checkbox"/> Assente<br><input type="checkbox"/> Presente |
|  | <input type="checkbox"/> Acustico  | <input checked="" type="checkbox"/> Assente<br><input type="checkbox"/> Presente |
|  | <input type="checkbox"/> Elettromagnetico  | <input checked="" type="checkbox"/> Assente<br><input type="checkbox"/> Presente |
|  | <input type="checkbox"/> Ambientale  | <input checked="" type="checkbox"/> Assente<br><input type="checkbox"/> Presente |
| <input type="checkbox"/> <b>Esposizione prevalente dell'immobile</b> | <input type="checkbox"/> Minimo<br><input checked="" type="checkbox"/> Medio<br><input type="checkbox"/> Massimo |  |
| <input type="checkbox"/> <b>Luminosità dell'immobile</b>             | <input type="checkbox"/> Minimo<br><input type="checkbox"/> Medio<br><input checked="" type="checkbox"/> Massimo |  |
| <input type="checkbox"/> <b>Panoramicità dell'immobile</b>           | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo<br><input type="checkbox"/> Medio<br><input type="checkbox"/> Massimo |  |
| <input type="checkbox"/> <b>Funzionalità dell'immobile</b>           | <input type="checkbox"/> Minimo<br><input checked="" type="checkbox"/> Medio<br><input type="checkbox"/> Massimo |  |
| <input type="checkbox"/> <b>Finiture dell'immobile</b>               | <input type="checkbox"/> Minimo<br><input checked="" type="checkbox"/> Medio<br><input type="checkbox"/> Massimo |  |

### **LOTTO 4 (Roè Volciano)**

L'unità identificata come "Lotto 4" è situata in via Arnoldo Bellini, n° 13 nel Comune di Roè Volciano (Bs). Essa si trova al secondo piano di un complesso condominiale denominato "Ex De Angeli Frua", costituito da quattro piani fuori terra, adibiti a parcheggi, ad appartamenti e locali ad uso commerciale.

L'immobile è esposto verso nord-est ed è possibile accedervi sia tramite passaggio pedonale che tramite un ingresso carraio.

Le zone comuni esterne consistono in un ingresso che permette di accedere al vano scale del fabbricato ed un ascensore.

L'unità in oggetto è principalmente esposta a nord-est. È possibile accedervi tramite il vano scale comune. Il subalterno oggetto di perizia, è costituito da un'ampia zona giorno, che si affaccia a nord-est, caratterizzata da un unico ambiente che comprende sia un soggiorno che l'angolo cottura, dalla camera che affaccia a nord-est, dal bagno, il quale è rivestito fino ad un'altezza di circa 2 m con piastrelle di color arancione con diversa intensità e presenta i sanitari ordinari ed una vasca da bagno.

La pavimentazione dell'immobile risulta essere prettamente in piastrelle di colore beige, solo il bagno prevede piastrelle di colore arancione con intensità differente.

I serramenti si compongono di doppi vetri con infissi in alluminio. Le finestre non sono dotate né di ante esterne e né di persiane.

L'abitazione risulta termo autonoma con riscaldamento a pavimento; la caldaia e il termostato sono collocati nella zona giorno. L'appartamento non è dotato di impianto di aria condizionata.

Nei bagni, non essendo rispettati i rapporti aeroilluminanti, sarà necessario installare un impianto per la ventilazione meccanica.

Al piano terra è presente un box dotato di una basculante in alluminio con apertura manuale, esso al momento del sopralluogo si presentava completamente occupato da oggetti di diverso tipo; pertanto, non è stato possibile accedervi.

#### Identificazione catastale

- Comune Censuario
- Tipologia Catasto
- Identificativo

- Roè Volciano
- Terreni
- Fabbricati
- Foglio: 4
- Particella: 775
- Subalterno: 40

#### Confini

Come da scheda catastale l'immobile confina, da nord procedendo in senso orario: Affaccio su tetto della parte commerciale, altra unità, corridoio comune, altra unità della stessa procedura.

#### Identificazione catastale

- Comune Censuario
- Tipologia Catasto
- Identificativo

- Roè Volciano
- Terreni
- Fabbricati
- Foglio: 4
- Particella: 775
- Subalterno: 4

#### Confini

Come da scheda catastale il subalterno confina, da nord procedendo in senso orario: Altra proprietà, corsello comune, corridoio comune.

#### Consistenza

Rilievo

- Interno ed esterno
- Solo esterno
- Solo interno



- Diretto in loco  
 Data del sopralluogo  
 Desunto graficamente da:
- Collaboratore  
11/07/2023  
 Planimetria catastale  
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)  
 Elaborato grafico (generico)

**Punto B Identificazione pregressa dei Beni, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima**

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

**Calcolo superfici di proprietà**

Calcolo Superficie Commerciale			
	mq	% di valutazione	mq commerciali
Appartamento	75,20	1,00	75,20
Box auto	18,20	0,50	9,10
TOTALE in mq			84,30

Le superfici sono state desunte dalle schede catastali.

Complessivamente si ravvede una qualità delle finiture interne ed esterne discrete.

**Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

- Livello di piano  
 Ascensore  
 N. servizi 1
- Appartamento al piano secondo, con autorimessa al piano seminterrato.  
 Presente  
 Assente  
 Vetustà dell'ascensore (anni)  
 W.c.  
 Lavabo  
 Bidet  
 Doccia  
 Vasca  
 Vetustà dei bagni (circa anni 20)

**Impianti in dotazione**

- Elementi radianti  
 Riscaldamento
- radiatori  
 pavimento/soffitto  
 aria  
 altro  
 Presente  
 Non Presente
- Se presente indicare la tipologia

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione:

metano

gas propano liquido

olio combustibile

elettrico

pompa di calore

biocombustibili

teleriscaldamento

Condizionamento

Presente

Assente

Elettrico

Presente

Vetustà (circa anni 20)

Assente

Idraulico

Presente

Vetustà (circa anni 20)

Assente

Manutenzione fabbricato

Minimo

Medio

Massimo

Manutenzione unità immobiliare

Minimo

Medio

Massimo

E, come da certificazione energetica cod. 17164-000145/11 del 31/01/2012 con validità sino al 31/01/2022, allegata all'atto di compravendita. Va evidenziato che tale attestato sia scaduto e quindi da rimettere.

Classe energetica

Inquinamento

Atmosferico

Assente

Presente

Acustico

Assente

Presente

Elettromagnetico

Assente

Presente

Ambientale

Assente

Presente

Esposizione prevalente dell'immobile

Minimo

Medio

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> <b>Luminosità dell'immobile</b>   | <input type="checkbox"/> Massimo          |
|  | <input type="checkbox"/> Minimo           |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Medio |
|  | <input type="checkbox"/> Massimo          |
| <input type="checkbox"/> <b>Panoramicità dell'immobile</b> | <input type="checkbox"/> Minimo           |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Medio |
|  | <input type="checkbox"/> Massimo          |
| <input type="checkbox"/> <b>Funzionalità dell'immobile</b> | <input type="checkbox"/> Minimo           |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Medio |
|  | <input type="checkbox"/> Massimo          |
| <input type="checkbox"/> <b>Finiture dell'immobile</b>     | <input type="checkbox"/> Minimo           |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Medio |
|  | <input type="checkbox"/> Massimo          |

## 4. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

### 4.1 LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

#### LOTTO 1 (Corte Franca)

- 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**

- Concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Corte Franca:
- Pratica edilizia protocollo n° 100/92 del 16/07/1992 con Concessione edilizia n. ° 168/92 del 27/11/1992 (nuova costruzione edificio residenziale e commerciale);
  - Pratica edilizia in sanatoria n° 157/96 del 22/11/1996 con Concessione edilizia protocollo n° 1/98 del 15/01/1998 (cambio d'uso da commerciale/direzionale a residenziale richiesta in sanatoria);
  - Dichiarazione di fine lavori, presentazione documentazione e richiesta certificato di abitabilità/agibilità presentata in data 3/03/1999 con N. Prot. 1892
  - Pratica edilizia protocollo n° 126/07 del 06/08/2007 (sistemazione pavimentazione delle parti comuni).

Indicare la documentazione visionata: Concessione edilizia, Schede, Visure Catastali.

Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico Comune di Corte Franca, Agenzia del Territorio  
Data verifica urbanistica: 30/08/2023

#### **Situazione urbanistica**

- Strumento urbanistico  Vigente: PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO  
 Adottato
- Vincoli urbanistici  No  
 Si
- Altro

### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto *Arch. Bruno Gorlani*, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Corte Franca ed in base a quanto rilevato in loco con la presente

#### **DICHIARA**

Si fa presente che per tale verifica sono stati presi in considerazione gli elaborati grafici relativi alle pratiche edilizie sopra indicate.

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

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

Mapp. 312 sub. 511

- Sulle tavole delle pratiche edilizie nella Camera matrimoniale è indicata una finestra. Nello stato di fatto essa non è stata edificata;
- Nella Camera matrimoniale in pratica edilizia vi è indicata una portafinestra in realtà vi è una finestra;
- Nella Camera matrimoniale non risultano rispettati i rapporti aeroilluminanti;
- Nella zona giorno non risultano rispettati i rapporti aeroilluminanti;
- Le restanti finestre/porta finestre dell'unità risultano essere di poco differenti dall'autorizzato;
- L'altezza del piano terra risulta essere differente rispetto a quanto autorizzato da Pratica Edilizia;
- Nel piano interrato vi è un calorifero, tale locale non può essere riscaldato in quanto autorizzato come cantina;

Mapp. 312 sub. 15

- L'altezza del garage risulta essere di poco inferiore rispetto a quanto autorizzato da Pratica Edilizia.

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

**X** No, perché verrebbe meno il rapporto aeroilluminante richiesto da normativa, pertanto è necessario il ripristino dei locali a come sono stati autorizzati. Tali opere vengono stimate in circa € 10.000,00 comprensivo di opere e pratiche edilizie.

Sì

### **LOTTO 2 (Palazzolo sull'Oglio)**

**X** 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**

**X** Concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Palazzolo sull'Oglio:

- Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Palazzolo sull'Oglio protocollo n° 17883 del 29/03/1995 (concessione per opere edilizie in zona A1 di interesse storico ambientale in P.R.) con conseguente Comunicazione di inizio lavori in data 03/04/1995;
- Concessione edilizia in variante rilasciata dal Comune di Palazzolo sull'Oglio protocollo n° 145/98 del 08/05/1998 in variante alla C.E. n° 17883 del 29/03/1995 (formazione nuovi balconi e proseguimento della stessa ad uso commerciale e residenziale);
- Concessione edilizia in variante rilasciata dal Comune di Palazzolo sull'Oglio protocollo n° 145/98-1 del 10/01/2001 (variante alla C.E. n° 17883 e succ. C.E. per proroga prot. 5877 in data 08/05/1998);
- Dichiarazione di fine lavori, presentazione documentazione e richiesta di certificato di abitabilità protocollo n° 1844 del 23/01/2002 (P. Ed. C.E. n° 17883 in data 29/03/95, successiva C.E. in variante n° 145/98 del 08/05/98, e successiva C.E. in variante n° 145/98-1 del 10/01/01);

- D.I.A. rilasciata dal Comune di Palazzolo sull'Oglio protocollo n° 33198 del 10/11/2008 (per il cambio di destinazione da abitazione-ufficio e da ufficio-abitazione).

Indicare la documentazione visionata: Concessione edilizia, Certificati di abitabilità, Schede, Visure Catastali.

Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico Comune di Palazzolo sull'Oglio, Agenzia del Territorio

Data verifica urbanistica: 11/07/2023

- Strumento urbanistico  Vigente: PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO  
 Adottato
- Vincoli urbanistici  No  
 Si Vincoli di tutela e salvaguardia, fiumi, torrenti, corsi d'acqua pubblici e relative sponde (art. 142 comma. 1 lett. C)  
Area P1/L ovvero area potenzialmente interessata da alluvioni rare.
- Altro

### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto *Arch. Bruno Gorlani*, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Palazzolo sull'Oglio ed in base a quanto rilevato in loco con la presente

#### DICHIARA

Si fa presente che per tale verifica sono stati presi in considerazione gli elaborati grafici relativi alle pratiche edilizie sopra indicate.

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

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

Abitazione (rif. D.I.A. rilasciata dal Comune di Palazzolo sull'Oglio protocollo n° 33198 del 10/11/2008)

- Come da comodato d'uso e come rilevato durante il sopralluogo l'unità è adibita ad ufficio e non ad abitazione come indicato da Pratica Edilizia del 2008;
- Tra la piccola "bussola" dopo l'ingresso e il soggiorno è presente un gradino di circa 15 cm;
- La porta d'ingresso ha dimensioni leggermente differenti rispetto a quanto autorizzato;
- Le finestre che danno su Via Canonico Bissolotti del soggiorno e del bagno hanno dimensioni leggermente differenti a quanto autorizzato;

- La porta che dal soggiorno porta al disimpegno è in una posizione differente;
- L'altezza del piano terra risulta essere differente rispetto a quanto autorizzato da Pratica Edilizia;

Box (rif. Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Palazzolo sull'Oglio protocollo n° 17883 del 29/03/1995 con conseguente Comunicazione di inizio lavori in data 03/04/1995):

- Le dimensioni del box sono leggermente differenti rispetto a quanto autorizzato da Pratica Edilizia.

No, perché

Sì, attraverso una pratica in sanatoria con valore indicativo di euro 3.500,00, comprensiva sia dei costi tecnici.

### **LOTTO 3 (Roè Volciano)**

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**

Concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Roè Volciano:

- Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Roè Volciano al n° 10/02/2004 P.E in data 27/05/2004 (ristrutturazione e cambio di destinazione dell'edificio ex De Angeli Frua) con Concessione Edilizia n° di prot. 806 del 28/01/2004;
- Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Roè Volciano al n° 1 Reg. Costruzioni in data 24/01/2005 (ristrutturazione e cambio di destinazione dell'edificio ex De Angeli Frua), P. Ed. 10/02/04 del 27/05/2004;
- Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Roè Volciano al n° 05 del 29/01/2009, P. Ed. 10/03/04 del 11/05/2007;
- Richiesta del Certificato di Agibilità della P. Ed. n. 10/02/2004 del 27/05/2004, n° Prot. 2009E0002351 protocollata in data 27/02/2009.

Indicare la documentazione visionata: Concessione edilizia, Schede, Visure Catastali.

Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico Comune di Roè Volciano, Agenzia del Territorio  
Data verifica urbanistica: 03/08/2023

#### **Situazione urbanistica**

Strumento urbanistico

Vigente: PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Adottato

Vincoli urbanistici

No

Sì - Beni culturali vincolati: delimitazione centri storici (art.136 D. D.Lgs. 22/01/04 n.42)  
- Fascia 150 m dalle sponde dei fiumi (comma C)

Altro

Come si evince dalla documentazione reperita in fase di accesso agli atti, l'edificio stato edificato con un piano particolareggiato in forza di

convenzione urbanistica con il comune in data 29/10/03 Rep. 194.905 del notaio Francesco Frassoldati dove veniva autorizzato l'intervento a condizione che la Soc. esecutrice si impegnava ad eseguire opere urbanistiche.

Tale convenzione parrebbe essere superata perché il Comune di Roè Volciano in data 20/08/2011 (all'interno del fascicolo di richiesta di agibilità ed allegato alla presente perizia) ha rilasciato lo svincolo della polizza fidejussoria n. 251141 del 18/09/2003 e dell'appendice n° 1 emessa in data 19/08/2008 a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione con n. di Prot. 2011 110001738.

Inoltre, come si evince sempre dall'accesso agli atti, è emerso che in data 01/04/2010 in Brescia, presso il Notaio Francesco Passari, con repertorio n. 143.094 è stata stipulata una cessione gratuita di beni al Comune. In tale atto veniva indicato che l'oggetto della presente cessione gratuita era di aree alcune destinate a "biblioteca civica". Il cessionario "Soc. LA VELA IMMOBILIARE" cedeva al Comune di Roè Volciano meglio identificati al fg.4:

- 775 Sub. 16, passaggio comuni P. T. e I°;
- 775 Sub. 17, scale comuni a passaggi a comuni ad uso pubblico P. T. e I°.

A maggior scrupolo il CTU chiedeva al Comune di Roè Volciano lo stato in essere delle convenzioni sopra indicate. In data 17/10/2023 il Sig. Bosio del comune di Roè Volciano rispondeva alla richiesta del sottoscritto CTU informandolo che lo stesso non era in grado di rispondere nei tempi della procedura.

SI SPECIFICA CHE NELLA RELAZIONE NOTARILE AGGIORNATA IN DATA 18/10/2023 NON VENGONO RIPORTATI I PASSAGGI SOPRASTANTI.

Successivamente, come da documentazione ricevuta in data 25/07/23 dall'amministratrice di condomino Dott.ssa Salvetti, si evince che:

- Come da comunicazione del 09/12/10 tra il Sindaco del Comune di Roè Volciano ad A.S.M S.P.A. si evince che vi è una costituzione di servitù industriale per la posa di apparecchiature elettriche da parte di ASM nonché a consentire l'esercizio quale cabina per la distribuzione di energia elettrica di interesse collettivo, si impegna altresì a sottoscrivere la necessaria convenzione non appena verrà approvata da parte del Consiglio Comunale, mediante apposita deliberazione, la costituzione di servitù industriale per cabina di trasformazione del locale individuato dal mappale n. 775, sub. 16.

#### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto *Arch. Bruno Gorlani*, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Roè Volciano ed in base a quanto rilevato in loco con la presente

#### DICHIARA

Si fa presente che per tale verifica sono stati presi in considerazione gli elaborati grafici allegati a:

- Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Roè Volciano al n° 10/02/2004 P.E in data 27/05/2004 (ristrutturazione e cambio di destinazione dell'edificio ex De Angeli Frua) con Concessione Edilizia n°

- di prot. 806 del 28/01/2004;
- Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Roè Volciano al n° 1 Reg. Costruzioni in data 24/01/2005 con variante in data 11/05/2007 al n° Prot. 3687;
- Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Roè Volciano al n° 05 del 29/01/2009, variante in corso d'opera e voltura al P.C. n° 1 del 24/01/2005;
- Richiesta del Certificato di Agibilità della P. Ed. n. 10/02/2004 del 27/05/2044, n° Prot. 2009E0002351 protocollata in data 27/02/2009.

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

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

#### Appartamento

- Nella camera matrimoniale non è presente una spalletta;
- Nella camera matrimoniale la portafinestra presenta misure differenti;
- Il disimpegno tra la zona giorno e la zona notte, raffigurato in planimetria, non è stato edificato nella realtà;
- Nella zona giorno non risultano rispettati i rapporti aeroilluminanti a causa della mancanza del disimpegno;
- La posizione degli abbaini nei bagni è differente da quanto raffigurato in planimetria;
- Il rapporto aeroilluminante dei bagni con i lucernari presenti non è soddisfatto, pertanto sarà necessario procedere con l'installazione di una ventilazione forzata come previsto dalla normativa.

#### Box

- Le dimensioni della basculante sono leggermente differenti rispetto a quanto rappresentato nella Pratica Edilizia;
- L'altezza è differente rispetto a quanto rappresentato nella Pratica Edilizia;
- Sul fondo del box vi è uno zoccolo strutturale che fuoriesce di circa 0,10 m dal muro per un'altezza di circa 1,00 m.

**Tali difformità edilizie sono presumibilmente sanabili.**

No

Sì, risulta necessario in prima istanza ricostruire il disimpegno così come autorizzato e successivamente procedere con una pratica attraverso una pratica in sanatoria. Gli oneri di tale procedura vengono quantificati indicativamente in circa € 4.000,00, comprensiva sia dei costi tecnici.

#### **LOTTO 4 (Roè Volciano)**

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

Concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Roè Volciano:

- Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Roè Volciano al n° 10/02/2004 P.E in data 27/05/2004 (ristrutturazione e cambio di destinazione dell'edificio ex De Angeli Frua) con Concessione Edilizia n° di prot. 806 del 28/01/2004;
- Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Roè Volciano al n° 1 Reg. Costruzioni in data 24/01/2005 con variante in data 11/05/2007 al n° Prot. 3687;
- Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Roè Volciano al n° 05 del 29/01/2009, variante in corso d'opera e voltura al P.C. n° 1 del 24/01/2005;
- Richiesta del Certificato di Agibilità della P. Ed. n. 10/02/2004 del 27/05/2004, n° Prot. 2009E0002351 protocollata in data 27/02/2009.

Indicare la documentazione visionata: Concessione edilizia, Schede, Visure Catastali.

Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico Comune di Lonato del Garda, Agenzia del Territorio

Data verifica urbanistica: 03/08/2023

### Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

Vigente: PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Adottato

Vincoli urbanistici

No

Si Beni culturali vincolati, delimitazione centri storici (art.136 D. D.Lgs. 22/01/04 n.42)

Fascia 150 m dalle sponde dei fiumi (comma C)

Altro

Come si evince dalla documentazione reperita in fase di accesso agli atti, l'edificio stato edificato con un piano particolareggiato in forza di convenzione urbanistica con il comune in data 29/10/03 Rep. 194.905 del notaio Francesco Frassoldati dove veniva autorizzato l'intervento a condizione che la Soc. esecutrice si impegnava ad eseguire opere urbanistiche.

Tale convenzione parrebbe essere superata perché il Comune di Roè Volciano in data 20/08/2011(all'interno del fascicolo di richiesta di agibilità ed allegato alla presente perizia) ha rilasciato lo svincolo della polizza fidejussoria n. 251141 del 18/09/2003 e dell'appendice n° 1 emessa in data 19/08/2008 a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione con n. di Prot. 2011 110001738.

Inoltre, come si evince sempre dall'accesso agli atti, è emerso che in data 01/04/2010 in Brescia, presso il Notaio Francesco Passari, con repertorio n. 143.094 è stata stipulata una cessione gratuita di beni al Comune. In tale atto veniva indicato che l'oggetto della presente cessione gratuita era di aree alcune destinate a "biblioteca civica". Il cessionario "Soc. LA VELA IMMOBILIARE" cedeva al Comune di Roè Volciano meglio identificati al fg.4:

- 775 Sub. 16, passaggio comuni P. T. e I°;

- 775 Sub. 17, scale comuni a passaggi a comuni ad uso pubblico P. T. e I°.

A maggior scrupolo il CTU chiedeva al Comune di Roè Volciano lo stato in essere delle convenzioni sopra indicate. In data 17/10/2023 il

Sig. Bosio del comune di Roè Volciano rispondeva alla richiesta del sottoscritto CTU informandolo che lo stesso non era in grado di rispondere nei tempi della procedura.

SI SPECIFICA CHE NELLA RELAZIONE NOTARILE AGGIORNATA IN DATA 18/10/2023 NON VENGONO RIPORTATI PASSAGGI SOPRASTANTI.

Successivamente, come da documentazione ricevuta in data 25/07/23 dall'amministratrice di condomino Dott.ssa Salvetti, si evince che:

- Come da comunicazione del 09/12/10 tra il Sindaco del Comune di Roè Volciano ad A.S.M S.P.A. si evince che vi è una costituzione di servitù industriale per la posa di apparecchiature elettriche da parte di ASM nonché a consentire l'esercizio quale cabina per la distribuzione di energia elettrica di interesse collettivo, si impegna altresì a sottoscrivere la necessaria convenzione non appena verrà approvata da parte del Consiglio Comunale, mediante apposita deliberazione, la costituzione di servitù industriale per cabina di trasformazione del locale individuato dal mappale n. 775, sub. 16.

### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto *Arch. Bruno Gorlani*, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Odolo ed in base a quanto rilevato in loco con la presente

### DICHIARA

Si fa presente che per tale verifica sono stati presi in considerazione gli elaborati grafici allegati a:

- Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Roè Volciano al n° 10/02/2004 P.E in data 27/05/2004 (ristrutturazione e cambio di destinazione dell'edificio ex De Angeli Frua) con Concessione Edilizia n° di prot. 806 del 28/01/2004;
- Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Roè Volciano al n° 1 Reg. Costruzioni in data 24/01/2005 con variante in data 11/05/2007 al n° Prot. 3687;
- Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Roè Volciano al n° 05 del 29/01/2009, variante in corso d'opera e voltura al P.C. n° 1 del 24/01/2005;
- Richiesta del Certificato di Agibilità della P. Ed. n. 10/02/2004 del 27/05/2044, n° Prot. 2009E0002351 protocollata in data 27/02/2009.

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

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

Appartamento

- Nel soggiorno è presente una spalletta vicino alla porta di ingresso non raffigurata in planimetria;
- L'abbaino del bagno è in una posizione differente;
- Il rapporto aeroilluminante del bagno con il lucernario presente non è soddisfatto, pertanto sarà necessario procedere con l'installazione di una ventilazione forzata come previsto dalla normativa.

Box

- Le dimensioni della basculante sono leggermente differenti rispetto a quanto rappresentato nella Pratica Edilizia;
- L'altezza è differente rispetto a quanto rappresentato nella Pratica Edilizia;
- Sul fondo del box vi è uno zoccolo strutturale che fuoriesce di circa 0,10 m dal muro per un'altezza di circa 1,00 m.

**Tali difformità edilizie sono presumibilmente sanabili.**

No

Si, risulta necessario in prima istanza installare la ventilazione forzata e successivamente procedere con una pratica attraverso una pratica in sanatoria. Gli oneri di tale procedura vengono quantificati indicativamente in circa € 2.000,00, comprensiva sia dei costi tecnici.

## 4.2 RISPONDEZZA CATASTALE

**Punto B, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima**

### **LOTTO 1 (Corte Franca)**

Catasto Fabbricati

**Immobile identificato in mappa al Foglio 25 Particella 312 Subalterno 511**  
Sez. Urb. NCT, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 3 vani, Rendita € 302,13, piano Piano T;

**Immobile identificato in mappa al Foglio 25 Particella 312 Subalterno 15**  
Sez. Urb. NCT, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza m<sup>2</sup> 20, Rendita € 43,38, Piano S1;

Documentazione visionata

Direttamente presso

Da siti web: Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio

Elenco documentazione visionata

Visura storica Catasto Terreni

Visura storica Catasto Fabbricati

Scheda catastale

Elaborato planimetrico di subalternazione

Data verifica catastale (25/07/2023)

### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto *Arch. Bruno Gorlani*, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

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

Mapp. 312 sub. 511

- Nella Camera matrimoniale, sul prospetto Nord, è indicata una finestra che attualmente non è presente;
- Le aperture sono state edificate in posizione differente da quanto indicato in planimetria.
- Le altezze indicate in planimetria sono differenti a quelle rilevate durante il sopralluogo.

Mapp. 312 sub. 15

- La basculante del box ha una dimensione maggiore riguardo a quella indicato in planimetria;
- Le altezze indicate in planimetria sono differenti a quelle rilevate in sopralluogo.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la loro sistemazione

- No, perché
- Sì, pari a circa € 300,00 per la presentazione di nuove schede catastali;

### **LOTTO 2 (Palazzolo sull'Oglio)**

Catasto Fabbricati

**Immobile identificato in mappa al Foglio 15 Particella 254 Subalterno 506**

Sez. Urb. NCT, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 876,69, Piano T;

**Immobile identificato in mappa al Foglio 15 Particella 491 Subalterno 60**

Sez. Urb. NCT, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza m<sup>2</sup> 12, Rendita € 38,42, Piano S4;

Documentazione visionata

- Direttamente presso
- Da siti web: Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- Visura storica Catasto Fabbricati
- Scheda catastale
- Elaborato planimetrico di subalternazione

Data verifica catastale (17/07/2023)

#### **DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto *Arch. Bruno Gorlani*, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

#### **DICHIARA**

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

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

Mapp. 254 sub. 506

- Nella D.I.A. del 2008 l'unità veniva cambiata di destinazione da ufficio ad abitazione, la scheda catastale agli atti riporta ancora le destinazioni ufficio;
- Tra la piccola "bussola" dopo l'ingresso e l'ufficio 1 è presente un gradino di circa 15 cm;
- La porta che dall'ufficio 1 porta al disimpegno ha una posizione differente;
- L'altezza del piano terra risulta essere differente rispetto a quanto rappresentato catastalmente

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la loro sistemazione

**X** Si è necessario riaccatastare correttamente il sub ed il costo stimato è pari a circa € 300,00

### **LOTTO 3 (Roè Volciano)**

Catasto Fabbricati

**Immobile identificato in mappa al Foglio 4 Particella 775 Subalterno 39**  
Sez. Urb. NCT, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 369,27, piano Piano 2;

**Immobile identificato in mappa al Foglio 4 Particella 775 Subalterno 6**  
Sez. Urb. NCT, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza m<sup>2</sup> 18, Rendita € 27,89, Piano T;

Documentazione visionata

- Direttamente presso
- X** Da siti web: Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- X** Visura storica Catasto Fabbricati
- X** Scheda catastale
- X** Elaborato planimetrico di subalternazione

Data verifica catastale (11/07/2023)

#### **DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto *Arch. Bruno Gorlani*, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

#### **DICHIARA**

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

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

Mapp. 775 sub. 39

- Nella camera matrimoniale non è presente una spalletta;
- Nella camera matrimoniale la portafinestra presenta misure differenti;

- Il disimpegno tra la zona giorno e la zona notte, raffigurato in planimetria, non è stato edificato nella realtà;
- Nei bagni non sono raffigurati gli abbaini;

Mapp. 775 sub. 6

- Le dimensioni della basculante sono leggermente differenti rispetto a quanto rappresentato;
- L'altezza è differente rispetto a quanto rappresentato;
- Sul fondo del box vi è uno zoccolo strutturale che fuoriesce di circa 0,10 m dal muro per un'altezza di circa 1,00 m.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la loro sistemazione

No, perché

Si è necessario riaccatastare correttamente i subb. ed il costo stimato è pari a circa € 600,00

### **LOTTO 4 (Roè Volciano)**

Catasto Fabbricati

**Immobile identificato in mappa al Foglio 4 Particella 775 Subalterno 40**  
Sez. Urb. NCT, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4 vani, Rendita € 268,56, piano Piano 2;

**Immobile identificato in mappa al Foglio 4 Particella 775 Subalterno 4**  
Sez. Urb. NCT, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza m<sup>2</sup> 18, Rendita € 27,89, Piano T;

Documentazione visionata

Direttamente presso

Da siti web: Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio

Elenco documentazione visionata

Visura storica Catasto Terreni

Visura storica Catasto Fabbricati

Scheda catastale

Elaborato planimetrico di subalternazione

Data verifica catastale (11/07/2023)

### **DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto *Arch. Bruno Gorlani*, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### **DICHIARA**

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

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

Mapp. 775 sub. 40

- Nel soggiorno è presente una spalletta vicino alla porta di ingresso non raffigurata;
- L'abbaino del bagno è non è presente in scheda;

Mapp. 775 sub. 4

- Le dimensioni della basculante sono leggermente differenti rispetto a quanto rappresentato;
- L'altezza è differente rispetto a quanto rappresentato;
- Sul fondo del box vi è uno zoccolo strutturale che fuoriesce di circa 0,10 m dal muro per un'altezza di circa 1,00 m.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la loro sistemazione

- No, perché
- Si è necessario riaccatastare correttamente i subb. ed il costo stimato è pari a circa € 600,00

### 4.3 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

#### LOTTO 1 (Corte Franca)

- Tipo di atto: Atto di compravendita (riscatto anticipato) ad Iva
- Notaio: Dott. Enrico Tabalappi
- Data atto: 15/10/2009
- Rep.: 63.955 e Racc. 15.027

Come da atto di compravendita in data 15/10/2009 del Dott. Enrico Tabalappi, notaio in Rovato, si evince che la proprietà degli immobili del Lotto 1 è stata trasferita dalla società "AGRILEASING – BANCA PER I LEASING DELLE BANCHE DI CREDITO COOPERATIVO/CASSE RURALI ED ARTIGIANE – S.P.A.", con sede in Roma (RM) Via Lucrezia Romana 41/47, C.F. 01294700586 alla società OMISSIS, con sede in Rudiano (BS) Via Don Pietro Bianchi 4, P. Iva OMISSIS.

Si precisa che l'unità immobiliare di cui al mappale 312 sub. 511 era al tempo identificato con i precedenti sub.ni 507 e 508 dai quali, a seguito di variazione della destinazione da ufficio ad abitazione del 14/04/2012 (Pratica n. BS0117889) in atti dal 14/04/2010 (n. 11.963.1/2010, si è generata l'unità immobiliare attuale di cui al sub. 511.

Come da verbale di assemblea di società a responsabilità limitata repertorio 76.907, raccolta 23.753 del 23/07/2018 a firma del Notaio Dott. Enrico Tabalappi e registrato all'Agenzia delle Entrate di Brescia 2 il 30/07/2018 al n. 33811 serie 1T, la società OMISSIS deliberava all'unanimità per alzata di mano la modifica della denominazione sociale da OMISSIS in OMISSIS.

#### Condizioni limitanti

- Servitù
- Non sono presenti servitù
- Sono presenti servitù

- Vincoli  No  
 Si se Si quali
- Gravami non opponibili all'aggiudicatario che verranno cancellati  No  
 Si

**ANTERIORMENTE AL VENTENNIO L'IMMOBILE ERA:**

- A sua volta la società "AGRILEASING – BANCA PER I LEASING DELLE BANCHE DI CREDITO COOPERATIVO/CASSE RURALI ED ARTIGIANE – S.P.A.", aveva acquisito detti beni dalla società "IL BORGO S.R.L." con sede in Rudiano (BS), Codice fiscale: 01659220980, mediante atto di compravendita in data 13/09/2005 n. 67.732/17.499 di rep. Notaio Dott. Roberto Santarpia, debitamente registrato e trascritto a Brescia il 16/09/2005 ai n.ri 52.057/31.942.
- A sua volta la società "IL BORGO S.R.L.", quale proprietaria al ventennio, aveva acquisito dal Comune di Corte Franca, Codice fiscale: 00789430170, l'area di sedime su cui sono state costruite, tra le altre, le unità immobiliari sopra indicate, mediante atto di compravendita in data 13/07/1992 n. 44.073 di rep. Notaio Dott. Francesco Durante, debitamente registrato e trascritto a Brescia il 17/07/1992 ai n.ri 21.005/13.952.

**LOTTO 2 (Palazzolo sull'Oglio)**

- Tipo di atto: Atto di compravendita ad Iva
- Notaio: Dott. Enrico Tabalappi
- .- Data atto: 09/02/2012
- Rep.: 68.179 e Racc. 18.038

Come da atto di compravendita in data 09/02/2012 del Dott. Enrico Tabalappi, notaio in Rovato, si evince che la proprietà degli immobili del Lotto 2 è stata trasferita dal Sig. Paderni Giacomo, nato a Urago d'Oglio (BS) in data 02/09/1947, C.F. PDR GCM 47P02 L494V, il quale in detto atto agiva quale imprenditore individuale titolare della omonima ditta con sede in Urago d'Oglio, Via Maglio 4/F alla società OMISSIS, con sede in Rudiano (BS) Via Don Pietro Bianchi 4, P. Iva OMISSIS.

Come da verbale di assemblea di società a responsabilità limitata repertorio 76.907, raccolta 23.753 del 23/07/2018 a firma del Notaio Dott. Enrico Tabalappi e registrato all'Agenzia delle Entrate di Brescia 2 il 30/07/2018 al n. 33811 serie 1T, la società OMISSIS deliberava all'unanimità per alzata di mano la modifica della denominazione sociale da OMISSIS in OMISSIS.

**Condizioni limitanti**

- Servitù  Non sono presenti servitù  
 Sono presenti servitù
- Vincoli  No  
 Si di natura urbanistica
- Gravami non opponibili all'aggiudicatario che verranno cancellati  No

**X** Si vedi stato di possesso

**ANTERIORMENTE AL VENTENNIO L'IMMOBILE ERA:**

- A sua volta il Sig. Paderni Giacomo, proprietario al ventennio, aveva acquisito detti beni dalla società "TITANIA S.R.L." con sede in Palazzolo sull'Oglio (BS), Codice fiscale: 03196200178, mediante atto di compravendita in data 20/12/2022 n. 55.425/12.531 di rep. Notaio Dott. Roberto Santarpia, registrato a Brescia 2 il 09/01/2003 al n. 215 Serie 1T e trascritto a Brescia il 10/01/2003 ai n.ri 1.603/1.160, con successivo atto di rettifica per errore materiale nell'indicazione dell'autorimessa di cui al mappale 491 sub. 60 in data 23/12/2003 n. 59.619 di rep. Notaio Dott. Roberto Santarpia, debitamente registrato e trascritto a Brescia il 13/01/2004 ai n.ri 1.421/949.

**LOTTO 3 (Roè Volciano)**

- Tipo di atto: Atto di compravendita ad Iva
- Notaio: Dott. Enrico Tabalappi
- Data atto: 09/02/2012
- Rep.: 68.178 e Racc. 18.037

Come da atto di compravendita in data 09/02/2012 del Dott. Enrico Tabalappi, notaio in Rovato, si evince che la proprietà degli immobili del Lotto 3 è stata trasferita Sig. Paderni Giacomo, nato a Urago d'Oglio (BS) in data 02/09/1947, C.F. PDR GCM 47P02 L494V, il quale in detto atto agiva quale imprenditore individuale titolare della omonima ditta con sede in Urago d'Oglio, Via Maglio 4/F alla società OMISSIS, con sede in Rudiano (BS) Via Don Pietro Bianchi 4, P. Iva OMISSIS.

Come da verbale di assemblea di società a responsabilità limitata repertorio 76.907, raccolta 23.753 del 23/07/2018 a firma del Notaio Dott. Enrico Tabalappi e registrato all'Agenzia delle Entrate di Brescia 2 il 30/07/2018 al n. 33811 serie 1T, la società OMISSIS deliberava all'unanimità per alzata di mano la modifica della denominazione sociale da OMISSIS in OMISSIS.

**Condizioni limitanti**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Servitù   | <input type="checkbox"/> Non sono presenti servitù           |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Sono presenti servitù    |
| <input type="checkbox"/> Vincoli   | <input type="checkbox"/> No                                  |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Si di natura urbanistica |
| <input type="checkbox"/> Gravami non opponibili all'aggiudicatario che verranno cancellati | <input type="checkbox"/> No                                  |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Si                       |

**ANTERIORMENTE AL VENTENNIO L'IMMOBILE ERA:**

- A sua volta il Sig. Paderni Giacomo aveva acquisito detti beni dalla società "IMAD S.R.L." con sede in Brescia (BS), Codice fiscale: 01717180176, mediante atto di compravendita in data 10/06/2006 n. 139.204/25.667 di rep. Notaio Dott. Francesco Passari, registrato a Breno il 27/06/2006 al n. 1.934 Serie 1T e trascritto a Salò il 29/06/2006 ai n.ri 4.937/3.222 e successivo atto di identificazione

catastale in data 30/09/2006 n. 139.619/25.875 di rep. Notaio Dott. Francesco Passari, debitamente registrato e trascritto a Salò il 07/11/2006 ai n.ri 8.676/5.690, con cui sono state meglio identificate le unità immobiliari di cui al mappale 775 sub.ni 4 e 6. Si precisa che, in relazione alle unità immobiliari di cui al mappale 775 sub.ni 39 e 40, che gli stessi sono indicati in detto atto di compravendita con i precedenti dati catastali (mappale 775 Sub.ni 27 e 28, oltre a mappale 3105 sub.ni 25 e 26).

- A sua volta la società “IMAD S.R.L.”, aveva acquisito quanto in oggetto dalla società “GIAP DI GIANELLI FRANCO E C. S.A.S.” con sede in Rezzato (BS), Codice fiscale: 01235110176, mediante atto di compravendita in data 31/12/2004 n. 72.806/18.835 di rep. Notaio Sott. Giovanni Battista Calini, debitamente registrato e trascritto a Salò il 05/01/2005 ai n.ri 123/88.
- A sua volta la società GIAP DI GIANELLI FRANCO E C. S.A.S.” aveva acquisito quanto in oggetto dalla società “PREFABBRICATI SANTERNO BRESCIA S.A.S. DEL GEOM. FRANCO GIANELLI & C.” con sede in Calcinato (BS), Codice fiscale: 00484840178, proprietaria al ventennio, mediante atto di compravendita in data 09/12/1998 n. 41.039 di rep. Notaio Dott. Giovanni Battista Calini, debitamente registrato e trascritto a Salò il 31/12/1998 ai n.ri 6.652/4.890.

#### **LOTTO 4 (Roè Volciano)**

- Tipo di atto: Atto di compravendita ad Iva
- Notaio: Dott. Enrico Tabalappi
- Data atto: 09/02/2012
- Rep.: 68.178 e Racc. 18.037

Come da atto di compravendita in data 09/02/2012 del Dott. Enrico Tabalappi, notaio in Rovato, si evince che la proprietà degli immobili del Lotto 4 è stata trasferita Sig. Paderni Giacomo, nato a Urago d'Oglio (BS) in data 02/09/1947, C.F. PDR GCM 47P02 L494V, il quale in detto atto agiva quale imprenditore individuale titolare della omonima ditta con sede in Urago d'Oglio, Via Maglio 4/F alla società OMISSIS, con sede in Rudiano (BS) Via Don Pietro Bianchi 4, P. Iva OMISSIS.

Come da verbale di assemblea di società a responsabilità limitata repertorio 76.907, raccolta 23.753 del 23/07/2018 a firma del Notaio Dott. Enrico Tabalappi e registrato all'Agenzia delle Entrate di Brescia 2 il 30/07/2018 al n. 33811 serie 1T, la società OMISSIS deliberava all'unanimità per alzata di mano la modifica della denominazione sociale da OMISSIS in OMISSIS.

#### **Condizioni limitanti**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Servitù   | <input type="checkbox"/> Non sono presenti servitù           |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Sono presenti servitù    |
| <input type="checkbox"/> Vincoli   | <input type="checkbox"/> No                                  |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Si di natura urbanistica |
| <input type="checkbox"/> Gravami non opponibili all'aggiudicatario che verranno cancellati | <input type="checkbox"/> No                                  |

**X** Si

**ANTERIORMENTE AL VENTENNIO L'IMMOBILE ERA:**

- A sua volta il Sig. Paderni Giacomo aveva acquisito detti beni dalla società "IMAD S.R.L." con sede in Brescia (BS), Codice fiscale: 01717180176, mediante atto di compravendita in data 10/06/2006 n. 139.204/25.667 di rep. Notaio Dott. Francesco Passari, registrato a Breno il 27/06/2006 al n. 1.934 Serie 1T e trascritto a Salò il 29/06/2006 ai n.ri 4.937/3.222 e successivo atto di identificazione catastale in data 30/09/2006 n. 139.619/25.875 di rep. Notaio Dott. Francesco Passari, debitamente registrato e trascritto a Salò il 07/11/2006 ai n.ri 8.676/5.690, con cui sono state meglio identificate le unità immobiliari di cui al mappale 775 sub.ni 4 e 6. Si precisa che, in relazione alle unità immobiliari di cui al mappale 775 sub.ni 39 e 40, che gli stessi sono indicati in detto atto di compravendita con i precedenti dati catastali (mappale 775 Sub.ni 27 e 28, oltre a mappale 3105 sub.ni 25 e 26).
- A sua volta la società "IMAD S.R.L.", aveva acquisito quanto in oggetto dalla società "GIAP DI GIANELLI FRANCO E C. S.A.S." con sede in Rezzato (BS), Codice fiscale: 01235110176, mediante atto di compravendita in data 31/12/2004 n. 72.806/18.835 di rep. Notaio Sott. Giovanni Battista Calini, debitamente registrato e trascritto a Salò il 05/01/2005 ai n.ri 123/88.
- A sua volta la società GIAP DI GIANELLI FRANCO E C. S.A.S." aveva acquisito quanto in oggetto dalla società "PREFABBRICATI SANTERNO BRESCIA S.A.S. DEL GEOM. FRANCO GIANELLI & C." con sede in Calcinato (BS), Codice fiscale: 00484840178, proprietaria al ventennio, mediante atto di compravendita in data 09/12/1998 n. 41.039 di rep. Notaio Dott. Giovanni Battista Calini, debitamente registrato e trascritto a Salò il 31/12/1998 ai n.ri 6.652/4.890.

#### **4.4 STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE**

##### **LOTTO 1 (Corte Franca)**

Libero

Occupato da inquilino con contratto stipulato e registrato successivamente al atto di pignoramento.

come si evince dalla dichiarazione a firma del Direttore dell'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Chiari, il Sig. Pietro Frateantonio, ricevuta in data 18/07/2023, è in essere un contratto di locazione n° 3059 serie 3T, stipulato in data 20/06/2023 e registrato in data 13/07/2023.

##### **LOTTO 2 (Palazzolo sull'Oglio)**

Libero

Occupato da comodatario d'uso - Comune di Palazzolo sull'Oglio

come si evince dalla dichiarazione a firma del Funzionario incaricato dell'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, la Sig.ra Maria Maiorino ricevuta in data 22/08/2023, è presente nella banca dati un contratto di comodato d'uso di bene immobile registrato in data 27/10/2021, tuttavia non viene confermato che esso sia ad oggi in

essere poiché trattasi di contratto di comodato d'uso di bene immobile.

Il comodato è stato stipulato in data 13/10/2021 con n. di repertorio 5795 e registrato in data 27/10/2021

Tale contratto di comodato di bene immobile è stato stipulato, con scrittura privata, tra il Geom. Mirani Guido e il Comune di Palazzolo con la premessa che il Geom. Mirani Guido ha la disponibilità/detenzione dell'immobile in proprietà della società Alter Green s.r.l. in liquidazione, per averlo dalla stessa ricevuto in comodato gratuito sino al 31/12/2029.

Ad oggi, però, l'Agenzia dell'Entrate non ha reperito la registrazione di tale contratto, ne abbiamo reperito una copia. Inoltre, insieme al comodato d'uso registrato tra il Comune e il Geom. Mirani è presente un atto transattivo stipulato dal Notaio Tabalappi in data 22/09/2021 con n. di repertorio 81111 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Brescia il 27/07/2021 nel quale lo stesso Geom. operava nella qualità di liquidatore della società Ge.Ital s.r.l., in tale atto viene meglio specificato che la cessione del bene pignorato dalla presente procedura veniva ceduto al Comune dalla Ge.Ital in forza di un debito che, a seguito di sentenza del TAR Lombardia Sez. Brescia n. 365/2013, la stessa aveva nei confronti del Comune.

**PERTANTO, LO SCRIVENTE CTU, SI RIMETTE AL PARERE DEL GIUDICE AFFINCHÈ STABILISCA SE TALE COMODATO POSSA ESSERE RITENUTO COME FORMALITÀ/VINCOLO/ONERE A CARICO DELL'ACQUIRENTE.**

### **LOTTO 3 (Roè Volciano)**

Libero

Occupato

come si evince dalla dichiarazione a firma del Direttore dell'Ufficio dell'Ag. delle Entrate di Chiari, il Sig. Pietro Frateantonio ricevuta in data 18/07/2023, non risultano nella banca dati contratti di locazione e/o comodati registrati aventi come oggetto gli immobili di Roè Volciano.

### **LOTTO 4 (Roè Volciano)**

Libero

Occupato

come si evince dalla dichiarazione a firma del Direttore dell'Ufficio dell'Ag. delle Entrate di Chiari, il Sig. Pietro Frateantonio ricevuta in data 18/07/2023, non risultano nella banca dati contratti di locazione e/o comodati registrati aventi come oggetto gli immobili di Roè Volciano.

## **5 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

### **LOTTO 1 (Corte Franca)**

Dall'atto di compravendita Rep. 63955 Racc. 15027 del 15/10/2009 del notaio Enrico Tabalappi, si legge che: *“La parte acquirente si dichiara a conoscenza che quanto qui acquistato fa parte di un fabbricato in condominio e pertanto si impegna per sé, eredi ed aventi causa, ad osservare le norme di legge in materia e quelle particolari dell'eventuale Regolamento di Condominio”*

### **LOTTO 2 (Palazzolo sull'Oglio)**

Dall'atto di compravendita Rep. 68179 Racc. 18038 del 09/02/2012 del notaio Enrico Tabalappi, si legge che: *“La parte acquirente si dichiara a conoscenza che quanto qui acquistato fa parte di un fabbricato in condominio e pertanto di impegna per sé, eredi ed aventi causa, ad osservare le norme di legge in materia e quelle particolari dell'eventuale Regolamento di Condominio.”*

Inoltre, come si evince dalla dichiarazione a firma del Funzionario incaricato dell'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, la Sig.ra Maria Maiorino ricevuta in data 22/08/2023, è presente nella banca dati un contratto di comodato d'uso di bene immobile registrato in data 27/10/2021, tuttavia non viene confermato che esso sia ad oggi in essere poiché trattasi di contratto di comodato d'uso di bene immobile.

Il comodato è stato stipulato in data 13/10/2021 con n. di repertorio 5795 e registrato in data 27/10/2021

Tale contratto di comodato di bene immobile è stato stipulato, con scrittura privata, tra il Geom. Mirani Guido e il Comune di Palazzolo con la premessa che il Geom. Mirani Guido ha la disponibilità/detenzione dell'immobile in proprietà della società Alter Green s.r.l. in liquidazione, per averlo dalla stessa ricevuto in comodato gratuito sino al 31/12/2029.

Ad oggi, però, l'Agenzia dell'Entrate non ha reperito la registrazione di tale contratto, ne abbiamo reperito una copia. Inoltre, insieme al comodato d'uso registrato tra il Comune e il Geom. Mirani è presente un atto transattivo stipulato dal Notaio Tabalappi in data 22/09/2021 con n. di repertorio 81111 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Brescia il 27/09/2021 nel quale lo stesso Geom. operava nella qualità di liquidatore della società Ge.Ital s.r.l., in tale atto viene meglio specificato che la cessione del bene pignorato dalla presente procedura veniva ceduto al Comune dalla Ge.Ital in forza di un debito che, a seguito di sentenza del TAR Lombardia Sez. Brescia n. 365/2013, la stessa aveva nei confronti del Comune.

**PERTANTO, LO SCRIVENTE CTU, SI RIMETTE AL PARERE DEL GIUDICE AFFINCHÈ STABILISCA SE TALE COMODATO POSSA ESSERE RITENUTO COME FORMALITÀ/VINCOLO/ONERE A CARICO DELL'ACQUIRENTE.**

### **LOTTO 3 (Roè Volciano)**

Dall'atto di compravendita Rep. 68178 Racc. 18037 del 09/02/2012 del notaio Enrico Tabalappi, si legge che: *“La parte acquirente si dichiara a conoscenza che quanto qui acquistato fa parte di un fabbricato in condominio e pertanto di impegna per sé, eredi ed aventi causa, ad osservare le norme di legge in materia e quelle particolari dell'eventuale Regolamento di Condominio.”*

Inoltre, sono presenti le seguenti convenzioni:

- Come si evince dalla documentazione reperita in fase di accesso agli atti, l'edificio stato edificato con un piano particolareggiato in forza di convenzione urbanistica con il comune in data 29/10/03 Rep. 194.905 del notaio Francesco Frassoldati dove veniva autorizzato l'intervento a condizione che la Soc. esecutrice si impegnava ad eseguire opere urbanistiche. Tale convenzione parrebbe essere superata perché il Comune di Roè Volciano in data 20/08/2011(all'interno del fascicolo di richiesta di agibilità ed allegato alla presente perizia) ha rilasciato lo svincolo della polizza fidejussoria n. 251141 del 18/09/2003 e dell'appendice n° 1 emessa in data 19/08/2008 a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione con n. di Prot. 2011 110001738.
- Inoltre, come si evince sempre dall'accesso agli atti, è emerso che in data 01/04/2010 in Brescia, presso il Notaio Francesco Passari, con repertorio n. 143.094 è stata stipulata una cessione gratuita di

beni al Comune. In tale atto veniva indicato che l'oggetto della presente cessione gratuita era di aree alcune destinate a "biblioteca civica". Il cessionario "Soc. LA VELA IMMOBILIARE" cedeva al Comune di Roè Volciano meglio identificati al fg.4: - 775 Sub. 16, passaggio comuni P. T. e I°; - 775 Sub. 17, scale comuni a passaggi a comuni ad uso pubblico P. T. e I°.

- A maggior scrupolo il CTU chiedeva al Comune di Roè Volciano lo stato in essere delle convenzioni sopra indicate. In data 18/10/2023 il Sig. Bosio del comune di Roè Volciano rispondeva alla richiesta del sottoscritto CTU che lo stesso non era in grado di rispondere nei tempi della procedura.

SI SPECIFICA CHE NELLA RELAZIONE NOTARILE AGGIORNATA IN DATA 18/10/2023 NON VENGONO RIPORTATI PASSAGGI SOPRASTANTI.

- Successivamente, come da documentazione ricevuta in data 25/07/23 dall'amministratrice di condomino Dott.ssa Salvetti, si evince che:  
Come da comunicazione del 09/12/10 tra il Sindaco del Comune di Roè Volciano ad A.S.M S.P.A. si evince che vi è una costituzione di servitù industriale per la posa di apparecchiature elettriche da parte di ASM nonché a consentire l'esercizio quale cabina per la distribuzione di energia elettrica di interesse collettivo, si impegna altresì a sottoscrivere la necessaria convenzione non appena verrà approvata da parte del Consiglio Comunale, mediante apposita deliberazione, la costituzione di servitù industriale per cabina di trasformazione del locale individuato dal mappale n. 775, sub. 16.

#### **LOTTO 4 (Roè Volciano)**

Dall'atto di compravendita Rep. 68178 Racc. 18037 del 09/02/2012 del notaio Enrico Tabalappi, si legge che: *"La parte acquirente si dichiara a conoscenza che quanto qui acquistato fa parte di un fabbricato in condominio e pertanto di impegna per sé, eredi ed aventi causa, ad osservare le norme di legge in materia e quelle particolari dell'eventuale Regolamento di Condominio."*

Inoltre, sono presenti le seguenti convenzioni:

- Come si evince dalla documentazione reperita in fase di accesso agli atti, l'edificio stato edificato con un piano particolareggiato in forza di convenzione urbanistica con il comune in data 29/10/03 Rep. 194.905 del notaio Francesco Frassoldati dove veniva autorizzato l'intervento a condizione che la Soc. esecutrice si impegnava ad eseguire opere urbanistiche. Tale convenzione parrebbe essere superata perché il Comune di Roè Volciano in data 20/08/2011(all'interno del fascicolo di richiesta di agibilità ed allegato alla presente perizia) ha rilasciato lo svincolo della polizza fidejussoria n. 251141 del 18/09/2003 e dell'appendice n° 1 emessa in data 19/08/2008 a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione con n. di Prot. 2011 110001738.
- Inoltre, come si evince sempre dall'accesso agli atti, è emerso che in data 01/04/2010 in Brescia, presso il Notaio Francesco Passari, con repertorio n. 143.094 è stata stipulata una cessione gratuita di beni al Comune. In tale atto veniva indicato che l'oggetto della presente cessione gratuita era di aree alcune destinate a "biblioteca civica". Il cessionario "Soc. LA VELA IMMOBILIARE" cedeva al Comune di Roè Volciano meglio identificati al fg.4: - 775 Sub. 16, passaggio comuni P. T. e I°; - 775 Sub. 17, scale comuni a passaggi a comuni ad uso pubblico P. T. e I°.
- A maggior scrupolo il CTU chiedeva al Comune di Roè Volciano lo stato in essere delle convenzioni sopra indicate. In data 18/10/2023 il Sig. Bosio del comune di Roè Volciano rispondeva alla richiesta del sottoscritto CTU che lo stesso non era in grado di rispondere nei tempi della procedura.

SI SPECIFICA CHE NELLA RELAZIONE NOTARILE AGGIORNATA IN DATA 18/10/2023 NON VENGONO RIPORTATI PASSAGGI SOPRASTANTI.

- Successivamente, come da documentazione ricevuta in data 25/07/23 dall'amministratrice di condomino Dott.ssa Salvetti, si evince che:  
Come da comunicazione del 09/12/10 tra il Sindaco del Comune di Roè Volciano ad A.S.M S.P.A. si evince che vi è una costituzione di servitù industriale per la posa di apparecchiature elettriche da parte di ASM nonché a consentire l'esercizio quale cabina per la distribuzione di energia elettrica di

interesse collettivo, si impegna altresì a sottoscrivere la necessaria convenzione non appena verrà approvata da parte del Consiglio Comunale, mediante apposita deliberazione, la costituzione di servitù industriale per cabina di trasformazione del locale individuato dal mappale n. 775, sub. 16.

## **6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.**

Come da relazione notarile effettuata in data 27/04/2023 dal notaio Luigi Zampaglione (notaio in Vestone), e poi aggiornata in data 18/10/2023 (come da allegati) a seguito di comunicazioni telefoniche intercorse tra il sottoscritto CTU e lo studio notarile in merito a documentazione aggiuntiva reperite nel corso delle ricerche eseguite dallo stesso CTU, le unità immobiliari poste in:

LOTTO 1 (Corte Franca)

“Comune di CORTE FRANCA, risultano gravate dalle seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 16 febbraio 2012 ai n.ri 5.886/833** per la complessiva somma di Euro 3.400.000,00 (tremilioniquattrocentomila virgola zero zero), a garanzia della somma di Euro 1.700.000,00 (unmilionsettecentomila virgola zero zero), a favore della “BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI POMPIANO E DELLA FRANCIACORTA – POMPIANO (BS) – SOCIETA’ COOPERATIVA”, con sede in Pompiano (BS), Codice Fiscale: 00436650170, e contro, oltre ad altri soggetti che qui non vengono presi in considerazione, a OMISSIS, sopra indicata, quale debitore ipotecario, in forza di mutuo in data 09 febbraio 2012 n. 68.180/18.039 di rep. Notaio Tabalappi Enrico, registrato a Chirai il 15 febbraio 2012 al n. 512 Serie 1T, durata anni 25 (venticinque). Laddove occorrer possa, si precisa che anche altre unità immobiliari al tempo di proprietà della società OMISSIS sono interessate dalla suddetta ipoteca.

Si precisa inoltre, che a margine della suddetta ipoteca è stato annotato quanto segue:

- **restrizione di beni annotata a Brescia il 20 febbraio 2014 ai n.ri 5.299/902** in forza di atto in data 19 dicembre 2013 n. 70.565/19.603 di rep. Notaio Enrico Tabalappi, debitamente registrato, precisandosi che la stessa NON riguarda le unità immobiliari di proprietà della società oggi denominata OMISSIS;
- **ristrutturazione di mutuo annotata a Brescia il 20 febbraio 2014 ai n.ri 5.300/903** in forza di atto in data 19 dicembre 2013 n. 70.568/19.606 di rep. Notaio Enrico Tabalappi, registrato a Chiari il 09 gennaio 2014 al n. 42 Serie 1T, precisandosi che in particolare, in detto atto, la Banca Mutuante concedeva alla società allora denominata OMISSIS una sospensione del pagamento per n. 24 (ventiquattro) rate mensili mantenendo invariata la scadenza del mutuo al 09 febbraio 2037;
- **restrizione di beni annotata a Brescia il 09 gennaio 2015 ai n.ri 460/153** in forza di atto in data 03 dicembre 2014 n. 21.600/9.324 di rep. Notaio Luigi Raffaele D’Agostino, debitamente registrato, precisandosi che la stessa NON riguarda le unità immobiliari di proprietà della società oggi denominata OMISSIS;
- **restrizione di beni annotata a Brescia il 16 giugno 2016 ai n.ri 23.616/4.976** in forza di atto in data 30 maggio 2016 n. 73.811/21.779 di rep. Notaio Enrico Tabalappi, debitamente registrato, precisandosi che la stessa NON riguarda le unità immobiliari di proprietà della società oggi denominata OMISSIS;
- **ristrutturazione di mutuo annotata a Brescia il 10 gennaio 2018 ai n.ri 10.06/160** in forza di atto in data 14 dicembre 2017 n. 75.928/23.153 di rep. Notaio Enrico Tabalappi, debitamente registrato, precisandosi che in particolare, in detto atto, la Banca Mutuante concedeva di eseguire il rimborso della somma mutuata mediante 239 (duecentotrentanove) rate mantenendo invariata la scadenza del mutuo al 09 febbraio 2037;
- **restrizione di beni annotata a Brescia il 29 luglio 2021 ai n.ri 37.375/6.091** in forza di atto in data 23 giugno 2021 n. 33.040/21.031 di rep. Notaio Alfonso Cuoco, debitamente registrato, precisandosi che la stessa NON riguarda le unità immobiliari di proprietà della società oggi denominata OMISSIS;
- **surrogazione annotata a Brescia il 26 gennaio 2022 ai n.ri 28.68/484** in forza di atto in

data 16 dicembre 2021 n. 35.521/18.579 di rep. Notaio Giancarlo Camardella, debitamente registrato, surroga che esplica i suoi effetti a favore della società “MARTINA RE S.R.L.”, sopra indicata, quale nuovo creditore ipotecario;

- **cessione di ipoteca annotata a Brescia il giorno 01 luglio 2022 ai n.ri 30.541/4.100** in forza di atto in data 8 giugno 2022 n. 15.352/10.000 di rep. Notaio Diego Ferrario, sopra meglio indicato, cessione che esplica i suoi effetti a favore della società “HIRE S.R.L.”, sopra indicata, quale nuovo creditore ipotecario;
- **Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione iscritta a Brescia il 24 maggio 2018 ai n.ri 22.447/3.639** come sopra indicata;
- **Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione iscritta a Brescia il 17 gennaio 2022 ai n.ri 1.198/161** come sopra indicata;
- **Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione iscritta a Brescia il 04 marzo 2022 ai n.ri 8.952/1.696** come sopra indicata;
- **Pignoramento di immobili trascritto a Brescia il 22 marzo 2023 ai n.ri 12.251/8.366** come sopra indicato.

LOTTO 2 (Palazzolo sull'Oglio)

Comune di PALAZZOLO SULL'OGGIO, risultano gravate dalle seguenti formalità:

- **Domanda giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione trascritta a Brescia il 19 giugno 2012 ai n.ri 21.863/15.246** n. 4.367/2012 di rep. Del Tribunale di Brescia del 21 maggio 2012 contro Paderni Giacomo, sopra generalizzato, e OMISSIS, sopra indicata, ed a favore di EDIL ROVATO S.R.L., con sede in Rudiano (BS), Codice Fiscale: 01213450172;
- **Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione iscritta a Brescia il 15 settembre 2017 ai n.ri 40.574/6.564** per la complessiva somma di Euro 53.845,24 (cinquantatremilaottocentoquarantacinque virgola ventiquattro) a garanzia della somma di Euro 26.922,62 (ventiseimilanovecentoventidue virgola sessantadue), a favore della “AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE”, con sede in Roma (RM), Codice Fiscale: 13756881002 e contro OMISSIS, sopra indicata, in forza di iscrizione a ruolo e avviso di addebito esecutivo n. 2.922/2.217 del 13 settembre 2017;
- **Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione iscritta a Brescia il 24 maggio 2018 ai n.ri 22.447/3.639** per la complessiva somma di Euro 322.065,66 (trecentoventiduemilasessantacinque virgola sessantasei) a garanzia della somma di Euro 161.032,83 (centosessantunomilatrentadue virgola ottantatré), a favore della “AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE”, sopra indicata, e contro OMISSIS, sopra indicata, in forza di iscrizione a ruolo e avviso di addebito esecutivo n. 3.230/2.218 del 23 maggio 2018;
- **Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione iscritta a Brescia il 17 gennaio 2022 ai n.ri 1.198/161** per la complessiva somma di Euro 91.075,36 (novantunomilasessantacinque virgola trentasei) a garanzia della somma di Euro 45.537,68 (quarantacinquemilacinquecentotrentasette virgola sessantotto), a favore della “AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE”, sopra indicata, e contro OMISSIS, sopra indicata, in forza di iscrizione a ruolo e avviso di addebito esecutivo n. 4.867/2.222 del 12 gennaio 2022, precisandosi che la suddetta OMISSIS è erroneamente indicata nella nota d'iscrizione con la sede sociale in Rudiano (BS) anziché nella corretta Brescia (BS);
- **Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione iscritta a Brescia il 04 marzo 2022 ai n.ri 8.952/1.696** per la complessiva somma di Euro 102.895,64 (centoduemilaottocentonovantacinque virgola sessantaquattro) a garanzia della somma di Euro 51.447,82 (cinquantunomilaquattrocentoquarantasette virgola ottantadue), a favore della “AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE”, sopra indicata, e contro OMISSIS, sopra indicata, in forza di iscrizione a ruolo e avviso addebito esecutivo n. 5.094/2.222 del 03 marzo 2022, precisandosi che la suddetta OMISSIS è erroneamente indicata nella nota d'iscrizione con la sede in Rudiano (BS) anziché nella corretta Brescia (BS);
- **Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 09 maggio 2022 ai n.ri 20.583/3.921** per la complessiva somma di Euro 820.000,00 (ottocentoventimila virgola zero zero) a garanzia della somma di Euro 764.072,26 (settecentosessantaquattromilasessantadue virgola ventisei) di capitale, Euro 28.652,70 (ventottomilaseicentocinquantadue virgola settanta) di interessi ed Euro 27.275,04

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184

Mail: [info@archgorlani.com](mailto:info@archgorlani.com) Pec: [bruno.gorlani@archiworldpec.it](mailto:bruno.gorlani@archiworldpec.it)

Web: [www.archgorlani.com](http://www.archgorlani.com)

(ventisettemiladuecentosettantacinque virgola zero quattro) di spese, a favore di “MARTINA RE S.P.A.”, con sede in Milano (MI), Codice fiscale: 09888700961 e contro OMISSIS, sopra indicata, in forza di decreto ingiuntivo n. 1.885 del Tribunale di Brescia del 05 maggio 2022. Si precisa che a margine della suddetta ipoteca è stata annotata a Brescia cessione di ipoteca il 15 dicembre 2022 ai n.ri 58.241/8.022 in forza di atto in data 08 giugno 2022 n. 15.352/10.000 di rep. Notaio Diego Ferrario, registrato a Brescia il 22 giugno 2022 al n. 32.474 Serie 1T, cessione che esplica i suoi effetti a favore della società “HIRE S.R.L.”, con sede in Milano (MI), Codice fiscale: 11804740964, quale nuovo creditore ipotecario;

- **Pignoramento di immobili trascritto a Brescia il 22 marzo 2023 ai n.ri 12.251/8.366** a favore di “HIRE S.R.L.”, sopra indicata, e contro OMISSIS, sopra indicata.

LOTTO 3 e 4 (Roe Volciano)

Comune di ROE' VOLCIANO, risultano gravate dalle seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria iscritta a Salò il 24 giugno 2011 ai n.ri 3.867/752** per la complessiva somma di Euro 190.000,00 (centoventimila virgola zero zero) a garanzia della somma di Euro 95.000,00 (novantacinquemila virgola zero zero), a favore della “CREDITO BERGAMASCO S.P.A.”, con sede in Bergamo (BG), Codice Fiscale: 0021840166, e contro il signor PADERNI GIACOMO, sopra generalizzato, quale debitore ipotecario, in forza di mutuo in data 15 giugno 2011 n. 67.162/17.286 di rep. Notaio Tabalappi Enrico, debitamente registrato, durata anni 5 (cinque), precisandosi: che l’ipoteca originaria gravava i beni di cui al Foglio 4 mappale 775 sub.ni 4, 6 e 7; che in data 11 gennaio 2012 l’unità di cui al mappale 775 sub. 7 è stata stralciata e resa libera in forza di atto n. 281/224 di rep. Notaio Francesca Capaldo, debitamente registrato e annotato a margine della suddetta ipoteca ai n.ri 179/28.

In merito alla suddetta ipoteca, si precisa che in forza del medesimo atto di mutuo in data 15 giugno 2011 n. 67.162/17.286 di rep. Notaio Tabalappi Enrico, opra indicato, era stata iscritta ipoteca per il medesimo importo, a favore del medesimo creditore e contro il medesimo debitore presso la Conservatoria dei Rgestri Immobiliari di Brescia a carico dei beni siti in Palazzolo sull’Oglio (BS) meglio descritto alla parte A della relazione notarile e che detta ipoteca, a seguito di comunicazione n. 7017 del 4 dicembre 2018 d totale estinzione dell’obbligazione ricollegata a detto mutuo avvenuta in da 23 novembre 2018, è stata totalmente cancellata in data 24 dicembre 2018;

- **Ipoteca volontaria iscritta a Salò il 17 febbraio 2012 ai n.ri 965/127** per la complessiva somma di Euro 3.400.000,00 (tremilioniquattrocentomila virgola zero zero), a favore della “BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI POMPIANO E DELLA FRANCIACORTA – POMPIANO (BS) – SOCIETA' COOPERATIVA”, con sede in Pompiano (BS), Codice Fiscale: 00436650170, e contro, oltre ad altri soggetti che qui non vengono presi in considerazione, a OMISSIS, sopra indicata, quale debitore ipotecario, in forza di mutuo in data 09 febbraio 2012 n. 68.180/18.039 di rep. Notaio Tabalappi Enrico, registrato a Chiari il 15 febbraio 2012 al n. 512 Serie 1T, durata anni 25 (venticinque).

Si precisa, che a margine della suddetta ipoteca è stato annotato quanto segue:

- **ristrutturazione di mutuo annotata a Salò il 16 gennaio 2014 ai n.ri 220/8** in forza di atto in data 19 dicembre 2013 n. 70.568/19.606 di rep. Notaio Enrico Tabalappi, sopra indicato, precisandosi che in particolare, in detto atto, la Banca Mutuante concedeva alla società allora denominata OMISSIS una sospensione del pagamento per n. 24 (ventiquattro) rate mensili mantenendo invariata la scadenza del mutuo al 09 febbraio 2037;
- **ristrutturazione di mutuo annotata a Salò il 29 dicembre 2017 ai n.ri 8.431/1.565** in forza di atto in data 14 dicembre 2017 n. 75.928/23.153 di rep. Notaio Enrico Tabalappi, debitamente registrato, precisandosi che in particolare, in detto atto, la Banca Mutuante concedeva di eseguire il rimborso della somma mutuata mediante 239 (duecentotrentanove) rate mantenendo invariata la scadenza del mutuo al 09 febbraio 2037;
- **surrogazione annotata a Salò il 24 gennaio 2022 ai n.ri 416/42** in forza di atto in data 16 dicembre 2021 n. 35.521/18.579 di rep. Notaio Giancarlo Camardella, debitamente registrato, surroga che esplica i suoi effetti a favore della società “MARTINA RE S.R.L.”,

- sopra indicata, quale nuovo creditore ipotecario;
- **cessione di ipoteca annotata a Salò il giorno 27 giugno 2022 ai n.ri 4.781/545** in forza di atto in data 8 giugno 2022 n. 15.352/10.000 di rep. Notaio Diego Ferrario, sopra meglio indicato, cessione che esplica i suoi effetti a favore della società “HIRE S.R.L.”, sopra indicata, quale nuovo creditore ipotecario;
- **Domanda giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione trascritta a Salò il 19 giugno 2012 ai n.ri 3.533/2.550** n. 4.367/2012 di rep. Del Tribunale di Brescia del 21 maggio 2012 contro Paderni Giacomo, sopra generalizzato, e OMISSIS, sopra indicata, ed a favore di EDIL ROVATO S.R.L., sopra indicata;
- **Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione iscritta a Brescia il 24 maggio 2018 ai n.ri 3.478/453** per la complessiva somma di Euro 322.065,66 (trecentoventiduemilasessantacinque virgola sessantasei) a garanzia della somma di Euro 161.032,83 (centosessantunomilatrentadue virgola ottantatré), a favore della “AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE”, sopra indicata, e contro OMISSIS, sopra indicata, in forza di iscrizione a ruolo e avviso di addebito esecutivo n. 3.230/2.218 del 23 maggio 2018;
- **Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione iscritta a Salò il 17 gennaio 2022 ai n.ri 166/19** per la complessiva somma di Euro 91.075,36 (novantunomilasessantacinque virgola trentasei) a garanzia della somma di Euro 45.537,68 (quarantacinquemilacinquecentotrentasette virgola sessantotto), a favore della “AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE”, sopra indicata, e contro OMISSIS, sopra indicata, in forza di iscrizione a ruolo e avviso di addebito esecutivo n. 4.867/2.222 del 12 gennaio 2022, precisandosi che la suddetta OMISSIS è erroneamente indicata nella nota d’iscrizione con la sede sociale in Rudiano (BS) anziché nella corretta Brescia (BS);
- **Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione iscritta a Salò il 04 marzo 2022 ai n.ri 1.458/182** per la complessiva somma di Euro 102.895,64 (centoduemilaottocentonovantacinque virgola sessantaquattro) a garanzia della somma di Euro 51.447,82 (cinquantunomilaquattrocentoquarantasette virgola 82), a favore della “AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE”, sopra indicata, e contro OMISSIS, sopra indicata, in forza di iscrizione a ruolo e avviso addebito esecutivo n. 5.094/2.222 del 03 marzo 2022, precisandosi che la suddetta OMISSIS è erroneamente indicata nella nota d’iscrizione con la sede in Rudiano (BS) anziché nella corretta Brescia (BS);
- **Pignoramento di immobili trascritto a Salò il 22 marzo 2023 ai n.ri 1.912/1.480** a favore di “HIRE S.R.L.”, sopra indicata, e contro OMISSIS, sopra indicata.

Si precisa infine che, relativamente agli enti comuni alle unità sopra descritte ed al tempo identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Roè Volciano (BS) al Foglio 4 mappale 775 sub.ni 16 e 17 sono state costituite con atto in data 2 febbraio 2011 n. 127.252/24.872 di rep. Notaio Giovanni Pedrazzi, debitamente registrato, servitù di elettrodotto e di passaggio rispettivamente trascritte a Salò il 28 febbraio 2011 ai n.ri 1.197/769 e 1.198/770 a favore di “A2A RETI ELETTRICHE S.P.A.”, con sede in Brescia (BS), Codice Fiscale: 02936560982.”

In sede di ricerche approfondite eseguite dal sottoscritto CTU, sono emerse ulteriori iscrizioni e trascrizioni:

- **Ipoteca volontaria** derivate da Concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto notarile pubblico n. 63956/15028 di rep. Notaio Tabalappi Enrico del 15/10/2009 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI POMPIANO E DELLA FRANCIACORTA – POMPIANO (BS), SOCIETA’ COOPERATIVA, Codice Fiscale: 00436650170 e contro OMISSIS per un importo pari a € 1.440.000,00 (unmilionequattrocentoquarantamila virgola zero zero), di cui capitale € 800.000,00 (ottocentomila virgola zero zero) per la durata di anni 15 (quindici), per gli immobili siti nel Comune di Corte Franca.

## 7 FORMAZIONE DEI LOTTI

Beni divisibili

Si. Se si Indicare N° di lotti: 4

No, pertanto si consiglia la vendita in un unico lotto

Identificazione dei Lotti: CATASTO FABBRICATI  
del COMUNE di CORTE FRANCA

### Lotto N° 1

Foglio 25  
Particella 312  
Subalterni 511 e 15

Identificazione dei Lotti: CATASTO FABBRICATI  
del COMUNE di PALAZZOLO SULL'OGGIO

### Lotto N° 2

Foglio 15  
Particella 491  
Subalterno 60  
Particella 254  
Subalterno 506

Identificazione dei Lotti: CATASTO FABBRICATI  
del COMUNE di ROE' VOLCIANO

### Lotto N° 3

Foglio 4  
Particella 775  
Subalterni 39 e 6

Identificazione dei Lotti: CATASTO FABBRICATI  
del COMUNE di ROE' VOLCIANO

### Lotto N° 4

Foglio 4  
Particella 775  
Subalterni 40 e 4

## 8 ANALISI ESTIMATIVA

### Utilizzo della valutazione

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

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

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

### Basi del valore

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

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

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie –

(edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

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

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

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

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

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

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

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

**X** Si

No. Se non procedere alla determinazione dell’HBU (allegare l’analisi estimativa)

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

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

Metodo del confronto

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

**X** Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr. comparabili

Sistema di ripartizione

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

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

Altro \_\_\_\_\_

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

## **9 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA**

**LOTTO 1 di 4 (Corte Franca)**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 25 Mappale 312 Subalterno 511 del Catasto Fabbricati del Comune di Corte Franca

piano T, cat. A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 302,13.

e

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 25 Mappale 312 Subalterno 15 del Catasto Fabbricati del Comune di Corte Franca

piano S1, cat. C/6, classe 3, consistenza mq 20, rendita € 43,38.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali parti comuni.

- Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 120.200,00  
diconsì Euro centoventimiladuecento/00 (vedasi analisi estimativa allegato 1);
- Il più probabile valore in vendita forzata viene di fatto quantificato in € 104.413,20  
diconsì Euro centoquattromilaquattrocentotredici/20 (vedasi analisi estimativa allegato 1);

#### **LOTTO 2 di 4 (Palazzolo sull'Oglio)**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 15 Mappale 491 Subalterno 60 del Catasto Fabbricati del Comune di Palazzolo sull'Oglio

piano T, cat. A/10, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita € 876,69

e

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 15 Mappale 254 Subalterno 506 del Catasto Fabbricati del Comune di Palazzolo sull'Oglio

piano S4, cat. C/6, classe 3, consistenza mq 12, rendita € 38,42.

- Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 92.000,00  
diconsì Euro novantaduemila/00 (vedasi analisi estimativa allegato 1);
- Il più probabile valore in vendita forzata viene di fatto quantificato in € 76.656,90  
diconsì Euro settantaseimilaseicentocinquantasei/90 (vedasi analisi estimativa allegato 1);

#### **LOTTO 3 di 4 (Roè Volciano)**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 4 Mappale 775 Subalterno 39 del Catasto Fabbricati del Comune di Roè Volciano

piano 2, cat. A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 369,27.

e

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 4 Mappale 775 Subalterno 6 del Catasto Fabbricati del Comune di Roè Volciano

piano T, cat. C/6, classe 2, consistenza mq 18, rendita € 27,89.

- Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 189.240,00  
diconsì Euro centottantanovemiladuecentoquaranta/00 (vedasi analisi estimativa allegato 1);
- Il più probabile valore in vendita forzata viene di fatto quantificato in € 155.072,96  
diconsì Euro centocinquantacinquemilasettantadue/96 (vedasi analisi estimativa allegato 1);

#### **LOTTO 4 di 4 (Roè Volciano)**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 4 Mappale 775 Subalterno 40 del Catasto Fabbricati del Comune di Roè Volciano

piano 2, cat. A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 268,56.

e

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 4 Mappale 775 Subalterno 4 del Catasto Fabbricati del Comune di Roè Volciano

piano T, cat. C/6, classe 2, consistenza mq 18, rendita € 27,89.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali parti comuni.

- Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 126.870,00  
diconsì Euro centoventiseimilaottocentosettanta/00 (vedasi analisi estimativa allegato 1);
- Il più probabile valore in vendita forzata viene di fatto quantificato in € 103.566,26  
diconsì Euro centotremilacinquecentosessantasei/26 (vedasi analisi estimativa allegato 1);

## 10 DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale Arch. Bruno Gorlani, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2852 in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

### DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle 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.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

*Timbro e firma*

Data rapporto valutazione: 20/10/2023



**11 ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato e in condizioni di vendita forzata;
2. Elaborati fotografici immobili;
3. Atti di provenienza;
4. Attestati di Prestazione Energetica;
5. Copia dei titoli autorizzativi;
6. Documentazione catastale;
7. Visure storiche;
8. Visura camerale storica della società esecutata;
9. Comunicazioni con l’Agenzia delle Entrate;
10. Comunicazioni con gli amministratori dei rispettivi Condomini;
11. Contratto di locazione e Contratto di comodato d’uso reperiiti;
12. Relazione notarile aggiornata in data 18/10/2023;
13. Ispezioni ipotecarie.