

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

del BENE 4 – Lotto 2

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

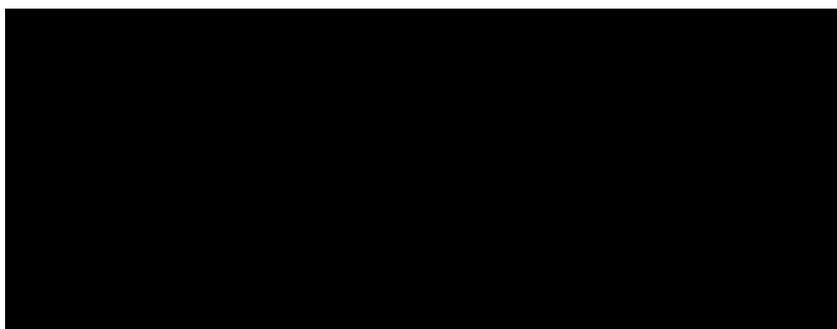
Esecuzione Immobiliare n.480/2020

Giudice dell'Esecuzione: **Dr. STEFANO FRANCHIONI**

Giudice delegato: **Dr.ssa LIANA ZACCARA**

Anagrafica

Creditore procedente:

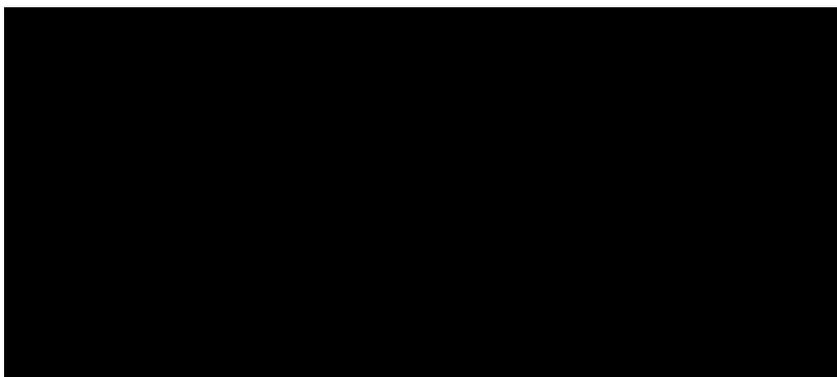


Rappresentato da:

Esecutato:

...OMISSIS...

Ricorso per Intervento:



Rappresentato da:

Custode:

Dr. Gianfranco De Vanna Notaio
ANPE BRESCIA
Con sede in Brescia (BS)
Via Ugo La Malfa, 4
E-mail: custodie@anpebrescia.it

Esperto incaricato:

Antonio Pampani Architetto
Via Alcide De Gasperi, 19
25015 Desenzano del Garda (BS)
C.F.: PMPNTN61C24D284L
Tel. +393924875252/+393356765079
E-Mail: architetto@pampani.it
PEC: antonio.pampani@archiworldpec.it
Iscritto all'Ordine degli Architetti. P.P.C. di Brescia al n.1156

Date

Nomine del Custode e dell'esperto: **10 novembre 2020**

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: **20 novembre 2020**

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: **14 maggio 2021**

Istanza di proroga dei termini di consegna della Consulenza: **13 aprile 2021**

Concessione della Proroga: **16 aprile 2021**

Data della consegna del rapporto di valutazione: **17 maggio 2021**

Identificazione dei Beni

BENE 4

Descrizione sintetica	<u>Fabbricato costruito per esigenze produttive e commerciali</u>
Ubicazione	<u>Pozzolengo</u>, accessi pedonale e carraio da <u>Via Italia Libera, 27, Via Cavriana snc e Via Caduti di Nassiriya snc</u>
Identificativi catastali	Immobile edificato al Catasto Terreni: Foglio 15 , Particella 158 , Qualità Ente Urbano , Sup. Catastale 51 are e 70 centiare e censito al Catasto Fabbricati: Sezione Urbana NCT, Foglio 15 , Particella 158 , Sub. 1 , Categoria D/8 , Rendita € 14.000,00
Proprietà	...OMISSIS...
Quote e diritti di proprietà	<u>Proprietà 1/1</u> in regime di separazione dei beni
Divisibilità dell'immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato	€ 980.000,00 (al netto di decurtazioni e correzioni)
"Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile": sufficiente	

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No	vedi pag.14
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No	vedi pag.16
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si	vedi pag.17
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si	
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si	vedi pag.17
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si	

Limitazioni

Assunzioni limitative	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si	vedi pag.20
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si	

INDICE

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	4
2.	Inquadramento degli immobili	5
3.	Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione	9
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	13
4.1	Legittimità edilizio – urbanistica	13
4.2	Rispondenza catastale	15
4.3	Verifica della titolarità	17
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	18
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	18
7.	Riepilogo dei valori di stima	21
8.	Giudizio di divisibilità	21
9.	Dichiarazione di rispondenza	21
10.	Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione.....	22
11.	Bibliografia.....	22

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Data	Fase/operazione peritale	Soggetto	Commento
14/12/2021	Richiesta Accesso Atti Sportello Unico Edilizia Comune di Pozzolengo del Garda	Arch. Antonio Pampani	Mezzo mail
15/12/2020	Sopralluogo ai Beni con il Custode nominato	Lo stesso	Al sopralluogo è presente il Sig. ...OMISSIS... occupante di tutti gli immobili pignorati
15/12/2020 08/03/2021	Richiesta Visure Storiche e Planimetrie catastale dei Subalterni della Particelle. Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Milano – Territorio - Servizi Catastali e Conservatoria	Lo stesso	On line
24/02/2021 08/03/2021 16/03/2021 09/04/2021	Ritiro Documenti Sportello Unico Edilizia Comune di Pozzolengo del Garda	Lo stesso	
01/03/2021	Sopralluogo ai Beni	Lo stesso	Al sopralluogo è presente il Sig. ...OMISSIS... occupante di tutti gli immobili pignorati
17/03/2021	Richiesta Preliminare di vendita Dr.ssa Valentina Papoff Notaio	Lo stesso	Mezzo mail
26/04/2021	Consultazione Titoli cartacei di provenienza Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio - Servizi Catastali e Conservatoria	Lo stesso	Sono presenti esclusivamente le trascrizioni dell'Atto di Compravendita del 30/08/1963 e del Verbale di Conciliazione del Pretore di Lonato del 14/09/1967
27/04/2021	Richiesta accesso alle Buste 3026 e 3508 contenenti l'Atto di Compravendita del 30/08/1963 e il Verbale di Conciliazione del Pretore di Lonato del 14/09/1967 Archivio di Stato di Brescia	Lo stesso	On line
11/05/2021	Consultazione Titoli cartacei di provenienza Archivio di Stato di Brescia	Lo stesso	Estrazione di copia fotografica degli Atti presenti
17/05/2021	Ispezione ipotecaria n. T170176 Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio - Servizi Catastali e Conservatoria	Lo stesso	On line Esito negativo

2. Inquadramento degli immobili

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

LOCALIZZAZIONE

- Provincia di **Brescia**
- Comune di **Pozzolengo del Garda**
- Viale Italia Libera, 27, Via Cavriana snc e Via Caduti di Nassiriya snc

ZONA

- **Urbana**
- **Semicentrale**
- **Tipologie prevalenti**
- **Residenziale, Commerciale e Terziaria**

Localizzazione orto-fotografica²

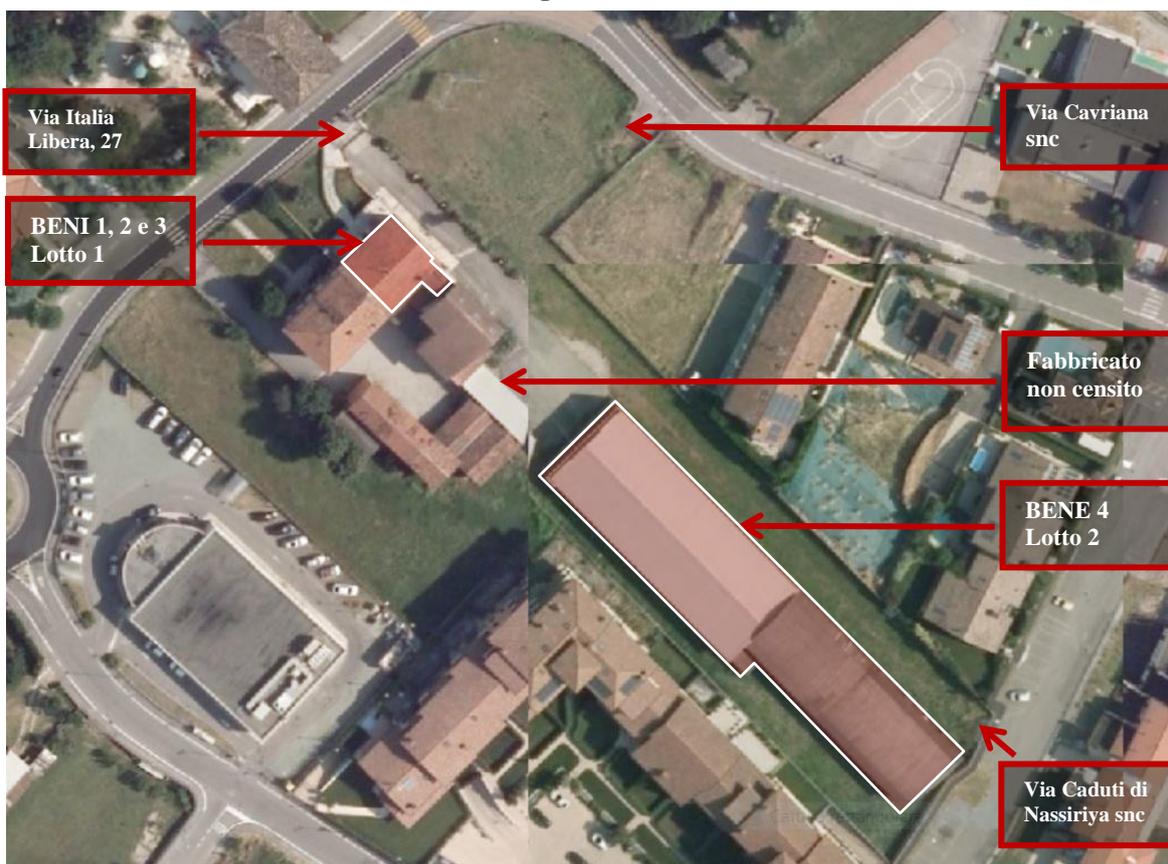


- Centro Storico
- ☆ Sede Municipale
- ★ Fabbricato che ospita i BENI 1, 2 e 3
- ★ Fabbricato che ospita il BENE 4

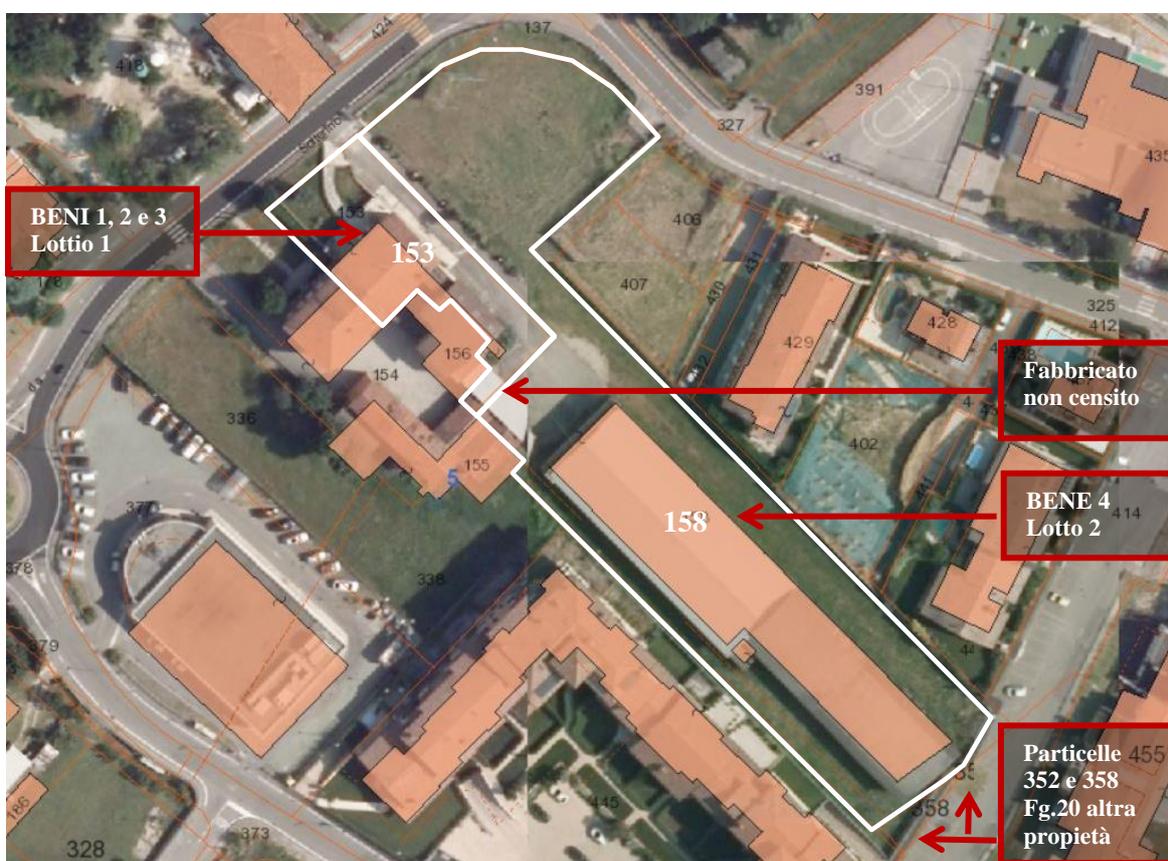
¹ Paragrafo R.3.3 delle Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (Novembre 2018) e Scheda di rilevazione del Segmento di mercato di cui al "Protocollo d'intesa per "la raccolta, l'archiviazione e l'utilizzo di dati ed informazioni per le valutazioni immobiliari" del 29 novembre 2013 sottoscritto da ABI, Tecnoborsa e dagli Ordini e Collegi professionali.

² Ortofotografia di una porzione del territorio comunale con indicazione del Centro Storico di Pozzolengo e dei **BENI 1, 2, 3 e 4**

Localizzazione ortofotografica³ dell'immediato contesto



Localizzazione ortofotografica e catastale⁴ dell'immediato contesto



³ Ortoregistrazione dell'immediato contesto con indicazione dei **BENI 1, 2, 3 e 4**

⁴ Ortoregistrazione dell'immediato contesto sovrapposta alla Mappa Particellare con indicazione dei **BENI 1, 2, 3 e 4**

- Destinazione urbanistica degli immobili⁵** **TC4-r - Tessuto residenziale in fase di completamento**
- Destinazione d'uso principale degli immobili**
 - Residenza**
- Destinazioni d'uso complementari degli immobili**
 - a) Esercizi commerciali, somministrazione alimenti e bevande e para-commerciali di vicinato e, ove previsto dalle norme di zona, fino al livello dimensionale delle medie strutture, laboratori tecnico-scientifici, sanitari, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione, sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e simili;**
 - b) Attività terziaria-direzionali, comprese quelle ricettive, destinazioni a servizio pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali;**
 - c) Uffici, banche, studi professionali, locali commerciali e supermercati ed edifici genericamente alle attività commerciali delle dimensioni specificate per le singole zone territoriali omogenee.**
- Destinazioni d'uso escluse degli immobili**
 - Qualsiasi forma di campeggio o piazzole di sosta con relativi impianti tecnologici; discoteche, discobar, night club, club privè; Centri commerciali, supermercati ed edifici genericamente destinati alle attività commerciali, con superficie complessiva superiore a mq 600; Nuovi edifici destinati al culto collettivo; Antenne per telecomunicazioni di qualsiasi tipo; Artigianato non di servizio; Attività degli autotrasportatori, spedizionieri e simili.**
- Destinazioni d'uso commerciali degli immobili**
 - Ammesse**
- Tipologia immobiliare**
 - Fabbricati con annesse aree esterne**
 - Usati**
- Tipologia edilizia dei fabbricati**
 - Capannone**
- Tipologia edilizia unità immobiliare**
 - Capannoni al Piano terra**

⁵ Art.52 - delle N.T.A. e Tavola **PRI** del PGT vigente.

Fonte: <https://www.comune.pozzolengo.bs.it/index.php/il-comune/uffici-comunali/89.html>

BENE 4

□ **Caratteristiche generali del fabbricato e delle aree esterne che ospitano l'immobile**

Capannone edificato nel 1963, ampliato tra 1969 e il 1971 e oggetto di lavori di adeguamento nel 1989. Il fabbricato, nato per ospitare una falegnameria con annessi **Magazzino** e spazi **Espositivi**, ha accessi pedonali e carrai dal civico 27 di Via Italia Libera (attraversando le aree esterne comuni ai **Beni 1, 2 e 3**, da Via Cavriana (snc) e da Via Caduti di Nassiriya (snc).

L'ingresso principale sul fronte Nord-Ovest, che presenta un rivestimento in lamiera grecata, distribuisce una sezione di circa **840 m²**, adibita all'**Esposizione** e agli **Uffici**, mentre la rimanente sezione, di circa **580 m²**, è adibita a **Magazzino** e ha ingresso dai Fronti Sud-Ovest e Nord-Est.

Il fabbricato presenta fenomeni di degrado delle murature perimetrali dovuti all'incompletezza del sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche e, anche a causa della **copertura** della sezione meridionale **realizzata con lastre di eternit**, può essere definito obsoleto.

Le aree esterne, di circa **3755 m²**, sono suddivise in tre distinte porzioni:

- la prima, di circa **1550 m²**, è prospiciente Via Italia Libera e Via Cavriana, da cui ha accesso carraio e pedonale, confina a Ovest con le aree esterne comuni ai **BENI 1, 2 e 3** ed è coltivata a verde;
- la seconda, di circa **2250 m²**, abbraccia il fabbricato ed è coltivata a verde, ad eccezione della zona antistante il fronte Nord-Ovest, di circa **330 m²**, che è pavimentata con cls/asfalto; con la realizzazione di una rampa che possa superare il dislivello ora esistente, sarebbe funzionante anche l'accesso carraio e pedonale da Via Caduti di Nassiriya snc;
- la terza, di circa **90 m²**, coltivata a verde, mette in comunicazione le due precedenti, affiancando ad Est la porzione delle aree esterne comuni ai **BENI 1, 2 e 3** abitualmente utilizzata per l'accesso al **BENE 4**.

Sulla porzione settentrionale del lotto, a confine con la Particella 154 e in aderenza al fabbricato corrispondente alla Particella 155 (entrambe le particelle appartengono ad un'altra proprietà), è presente un **ulteriore fabbricato** di circa **75 m²** lordi, che si estende anche sulle aree esterne dei **BENE 1, 2 e 3**, ospita i **Servizi Igienici** ed un **Deposito**.

Il fabbricato possiede le seguenti caratteristiche:

Struttura in elevazione

- Muratura perimetrale e/o centrale in laterizio priva di aggetti.

Copertura (struttura e manto)

Porzione settentrionale

- Travi estradossate prefabbricate in cls a quattro appoggi, interposto laterizio e lamiera grecata.

Porzione meridionale

- Travi estradossate prefabbricate in cls a due appoggi con catena in ferro, interposto laterizio e lastre in **Eternit**.

Infissi

- Ferro e/o alluminio.

Pavimenti aree pertinenziali

- Cls/asfalto.

Coibentazioni involucro edilizio

- Assenti.

Isolamenti acustici

- Assenti.

Impianti speciali

- Assenti.

□ **Stato di manutenzione generale del fabbricato che ospita gli immobili**

- **Minimo**⁶. Il fabbricato mostra situazioni di degrado e presenza di eternit che prevedono radicali interventi di manutenzione.

⁶ Le Classi ordinali utilizzate sono quelle delle schede di rilevazione dei "Dati immobiliari" di cui al "Protocollo d'intesa per "la raccolta, l'archiviazione e l'utilizzo di dati ed informazioni per le valutazioni immobiliari", del 29 novembre 2013 sottoscritto da ABI, Tecnoborsa e dagli Ordini e Collegi professionali.

Caratteristiche generali delle unità immobiliari

BENE 4

L'immobile, derivante dall'originaria costruzione antecedente il 1967 e dalle trasformazioni successive del 1970 e del 1990, ha attualmente accesso pedonale e carraio dal civico 27 di Via Italia Libera attraverso le aree in comunione tra i **BENI 1, 2 e 3**, ma possiede ingressi pedonali e carrai autonomi, attualmente non utilizzati, anche da Via Cavriana snc e Via Caduti di Nassiriya snc.

Il **BENE 4** corrisponde ad un **Capannone** ad un unico piano, storicamente destinato alla produzione e alla vendita di mobili per arredamento, costituito da **due** distinti corpi di fabbrica tra loro comunicanti aventi una superficie lorda complessiva di circa **1400 m²**.

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Dimensione | ■ Media (compresa tra i 250 m ² e i 2500 m ²) Bene 4 |
| <input type="checkbox"/> Caratteri domanda e offerta | ■ Domanda (ipotetico acquirente) <ul style="list-style-type: none"> ■ Azienda, Investitore e Impresa Immobiliare |
| | ■ Offerta <ul style="list-style-type: none"> ■ Esecuzione immobiliare |
| | ■ Motivo acquisto <ul style="list-style-type: none"> ■ Svolgimento attività commerciale, Reddito da investimento, Intervento edilizio per successiva vendita |
| <input type="checkbox"/> Forma di mercato | ■ Concorrenza monopolistica ristretta |
| <input type="checkbox"/> Filtering | ■ Assente |
| <input type="checkbox"/> Fase del mercato immobiliare⁷ | ■ Recupero (<i>Improving Market</i>) |

3. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE⁸

Descrizione sintetica degli immobili staggiati

BENE 4

Immobile produttivo e commerciale al **PIANO TERRA** di circa **1320 m²** di superficie interna netta (SIN). L'immobile, che ha attualmente accesso pedonale e carraio dal civico 27 di Via Italia Libera attraverso le aree in comunione tra i **BENI 1, 2 e 3**, ma possiede ingressi pedonali e carrai autonomi, attualmente non utilizzati, anche da Via Cavriana snc e da Via Caduti di Nassiriya snc, è costituito da **due** distinti **corpi di fabbrica** tra loro comunicanti.

Il **primo corpo di fabbrica** a settentrione, di circa **780 m²**, realizzato tra il 1963 e il 1964, ospitava gli **Uffici** e gli **Spazi Espositivi** di una rivendita di arredamento, ha accesso dalle antistanti aree pertinenziali a Nord-Ovest ed è distribuito come segue:

uno **Spazio Espositivo** centrale, di circa **156 m²**, delimitato da murature portanti, distribuisce ad Est cinque **Spazi Espositivi** di superficie variabile (**98, 60, 45, 52 e 46 m²**) e ad Ovest gli **Uffici** di circa **37 m²** e due **Spazi Espositivi** di circa **130 e 47 m²**.

Il **secondo corpo di fabbrica** a meridione, di circa **540 m²**, realizzato tra il 1970 e il 1971, ospitava il **Magazzino** della medesima rivendita, ha accesso interno dal precedente corpo di fabbrica e a differenza dello stesso ha una pianta libera.

Entrambi i corpi di fabbrica posseggono accessi per le merci dai fonti Nord-Est e Sud-Ovest.

⁷ Agenzia delle Entrate - Nota trimestrale - Andamento del mercato immobiliare non residenziale nel IV trimestre 2020. Continua e si rafforza la tendenza positiva già rilevata nel terzo trimestre, dopo i primi due trimestri caratterizzati dal forte calo dovuto alle conseguenze della crisi sanitaria per la diffusione del COVID-19 sul mercato immobiliare e sull'economia in generale, tuttora evidenti.

⁸ Paragrafi **R.3.2.4** e **N.1.2.1** delle *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (Maggio 2011)* e *Scheda di rilevazione del Segmento di mercato di cui al "Protocollo d'intesa per "la raccolta, l'archiviazione e l'utilizzo di dati ed informazioni del Dato Immobiliare"*, del 29 novembre 2013 sottoscritto da ABI, Tecnoborsa e dagli Ordini e Collegi professionali.

Il piccolo corpo di fabbrica di circa **10 m²** che affianca il fronte Ovest, originariamente destinato ai **Sevizi Igienici** è attualmente abbandonato e inutilizzabile.

Il **primo corpo di fabbrica** ha un'altezza interna di circa **384 cm** in gronda e **435 cm** al colmo ed è attualmente controsoffittato, mentre il **secondo corpo di fabbrica** che mostra l'intradosso della copertura ha un'altezza massima di circa **585 cm** ed una minima di circa **375 cm** (le catene in ferro delle travi in cls corrono alla medesima altezza).

L'**impianto termico** è assente, mentre per quanto possibile verificare, l'**impianto elettrico** è risultato efficiente; a tal proposito si segnala che il gruppo di misura presente all'interno del fabbricato è in comune con i **Beni 1, 2 e 3**.

Gli allestimenti della rivendita nascondono attualmente pavimenti e pareti degli Spazi Espositivi, mentre nel Magazzino è possibile vedere che la pavimentazione industriale in cls è in buono stato di conservazione e che gli intonaci e le tinteggiature necessiterebbero di radicali interventi manutentivi.

Completano la funzionalità dell'immobile le aree esterne, di circa **3755 m²** che sono suddivise in tre distinte porzioni:

- la prima, di circa **1550 m²**, è prospiciente Via Italia Libera e Via Cavriana, da cui ha accesso carraio e pedonale, confina a Ovest con le aree esterne comuni ai **Beni 1, 2 e 3** ed è coltivata a verde;
- la seconda, di circa **2250 m²**, abbraccia il fabbricato ed è coltivata a verde, ad eccezione della zona antistante il fronte Nord-Ovest, di circa **330 m²**, che è pavimentata con cls/asfalto; con la realizzazione di una rampa che possa superare il dislivello ora esistente, sarebbe funzionante anche l'accesso carraio e pedonale da Via Caduti di Nassiriya snc;
- la terza, di circa **90 m²**, coltivata a verde, mette in comunicazione le due precedenti, affiancando ad Est la porzione delle aree esterne comuni ai **Beni 1, 2 e 3** abitualmente utilizzata per l'accesso al **Bene 4**.

Il manto di copertura del secondo corpo di fabbrica, di circa 650 m², è realizzato con lastre di eternit che necessiterebbero di essere rimosse e/o messe in sicurezza; si precisa che la proprietà non è stata in grado di fornire evidenza degli adempimenti previsti dall'art. 6 della Legge Regionale 14 del 2012.

Gli elaborati degli originari titoli abilitativi del 1963, 1970 e 1989, visionabili presso gli Uffici Comunali, presentano minime differenze rispetto a quanto oggi visibile ad eccezione della presenza di un **ulteriore fabbricato** di circa **75 m²** lordi, posto sulla porzione settentrionale del lotto, a confine con la Particella 154 e in aderenza al fabbricato corrispondente alla Particella 155 (entrambe le particelle appartengono ad un'altra proprietà), che si estende anche sulle aree esterne dei **Beni 1, 2 e 3**, ospita i **Servizi Igienici** ed un **Deposito e risulta privo di titolo abilitativo**.

Purtroppo non è possibile accertare con esattezza la data dell'edificazione del fabbricato, ma esclusivamente evidenziare che il fabbricato è presente nelle foto aeree del 1975 (ortofoto Regione Lombardia) e assente in quelle precedenti del 1954.

Il BENE 4 comprende il terreno su cui è eretto il fabbricato, corrispondente all'Ente Urbano di cui alla Particella 158 del catasto Terreni, ed il cui scoperto costituisce sua pertinenza.

L'immobile è occupato dal Sig. ...OMISSIS....

Confini catastali

- Nord: Via Italia Libera e Particella 153 stesso Foglio
- Sud: Via Caduti di Nassiriya
- Est: Via Cavriana e Particelle 407, 430, 432, 429, 402, 441 e 449 stesso Foglio
- Ovest: Particelle 445, 338, 155 e 154 stesso Foglio

Consistenza

Rilievo⁹

- Interno
- Diretto in loco
- Sopralluogo del primo marzo 2021

⁹ Trattasi di rilievo speditivo le cui risultanze sono state verificate con gli elaborati planimetrici catastali, con quelli dell'originaria Licenza di Costruzione del 25 luglio 1963 n.7/63 (P.E.n.35/2028) e delle successive Licenza di Costruzione del 2 dicembre 1970 n.27/70 (P.E.n.33/1970) e Concessione Edilizia del 30 maggio 1990 n.51/89 (P.E.n.51/1989).

<input type="checkbox"/> Criterio di misurazione	■ SEL - Superficie Esterna Lorda
<input type="checkbox"/> Calcolo superfici di proprietà	
Superficie principale	m ² 1.415,00
Superficie secondaria	
Aree esterne	m ² 375,50 (3.755,00 m ² con indice mercantile 0,10)
Superficie commerciale	m² 1.790,00
<input type="checkbox"/> Individuazione delle parti comuni	■ Assenti ¹⁰
<input type="checkbox"/> Caratteristiche qualitative	
Livello di piano	■ PIANO TERRA (0)
Finiture	■ Minime , in quanto l'unità immobiliare ha finiture scadenti mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.
Stato di manutenzione	■ Minimo ¹¹ , l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado; si prevede un radicale intervento di manutenzione, comprensivo della messa in sicurezza e/o rimozione della porzione di manto di copertura in lastre di eternit .
Impianti ¹²	■ Termico <ul style="list-style-type: none"> ■ Assente
	■ Raffrescamento <ul style="list-style-type: none"> ■ Assente
	■ Idrosanitario <ul style="list-style-type: none"> ■ Assente
	■ Elettrico <ul style="list-style-type: none"> ■ Presente¹³
	■ Gas metano <ul style="list-style-type: none"> ■ Assente
	■ Allarme <ul style="list-style-type: none"> ■ Non valutabile
	■ Telefonico <ul style="list-style-type: none"> ■ Presente
	■ Pannelli solari e/o fotovoltaici <ul style="list-style-type: none"> ■ Assenti
Fronte ¹⁴	■ Presente , in quanto l'immobile commerciale ha il fronte prospiciente su strada a rilevanza commerciale che permette una buona visibilità.
Vicinanza vie di comunicazione	■ Presente (l'immobile è prossimo a vie di grande comunicazione stradale)
Inquinamento	■ Assente
Presenza materiali nocivi	■ Presenti in copertura (eternit)

¹⁰ Tutte le aree esterne sono pertinenziali.

¹¹ Le Classi ordinali utilizzate sono quelle delle schede di rilevazione dei "Dati immobiliari" di cui al "Protocollo d'intesa per "la raccolta, l'archiviazione e l'utilizzo di dati ed informazioni per le valutazioni immobiliari", del 29 novembre 2013 sottoscritto da ABI, Tecnoborsa e dagli Ordini e Collegi professionali.

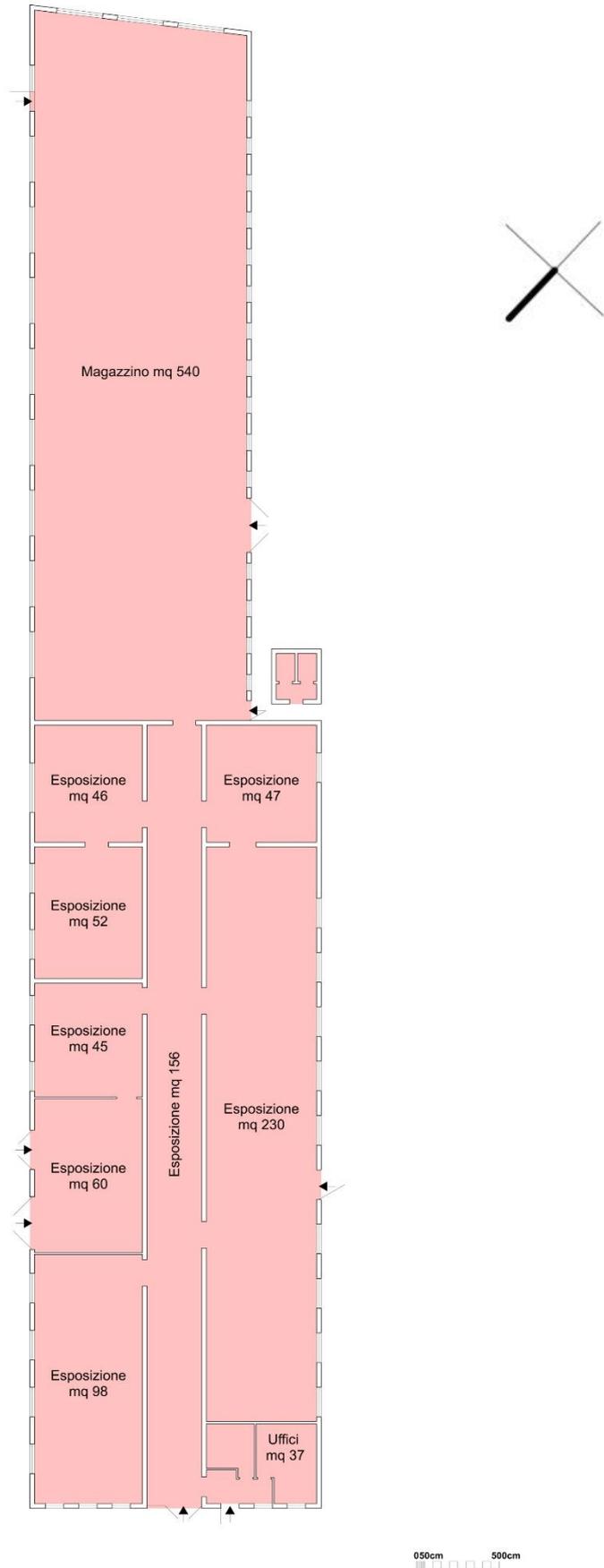
¹² **Nota Impianti:** agli atti non è presente la Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

¹³ **Nota Impianti:** Si segnala che il Gruppo di misura del Gestore delle forniture elettriche, installato all'interno del **BENE 4**, e in comune con gli ulteriori beni pignorati (**BENE 1, 2 e 3**).

¹⁴ La caratteristica fronte (prospicenza) descrive se l'immobile classificato ha il fronte su una strada a rilevanza commerciale.

Planimetria

Per una migliore comprensione si allega la planimetria di massima non probatoria del **BENE 4** eseguita sulla base del rilievo speditivo effettuato durante il Sopralluogo del **primo marzo 2021**.



Piano terra

050cm 500cm

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizio – urbanistica

BENE 4 e AREA PERTINZIALE

Anno di costruzione

- Fabbricato anteriore allo 01/09/1967 oggetto di trasformazioni successive

- Inizio Lavori sconosciuto

Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza di Costruzione
 - del 25 luglio 1963 n.7¹⁵
- Certificato di Agibilità
 - del 16 marzo 1964 n.35/713
- Licenza di Costruzione
 - del 2 dicembre 1970 n.33¹⁶
- Concessione Edilizia
 - del 30 maggio 1990 n.51/89¹⁷
- Fonte documentazione visionata:
 - Comune di Pozzolengo
AREA TECNICA – SPORTELLO UNICO EDILIZIA
- Data verifica urbanistica
 - 07/04/2021

Situazione urbanistica

- Strumenti urbanistici
 - Vigente
- Convenzione Urbanistica
 - SI¹⁸
- Cessioni diritti edificatori
 - NO

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici
 - NO
- Vincoli ambientali
 - NO
- Vincoli paesaggistici
 - NO
- Vincoli culturali
 - NO

¹⁵ Relativa al Corpo di fabbrica a Nord.

¹⁶ Relativa al Corpo di fabbrica a Sud.

¹⁷ Relativa alla risistemazione di entrambi i corpi di fabbrica con cambio di destinazione d'uso parziale da artigianale a commerciale.

¹⁸ Atto del 12 gennaio 1993 n.224822 Dott. Mario Mastrelli Notaio, trascritto a Brescia il 29 gennaio 1993 nn.2775/2007.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA EDILIZIO - URBANISTICA

Il sottoscritto **Antonio Pampani**, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n.1156, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Pozzolengo ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente,

DICHIARA

BENE 4

■ la **REGOLARITÀ** edilizio-urbanistica dei beni e la non conformità degli stessi alla documentazione a corredo dei titoli abilitativi edilizi citati.

AREA COMUNE AI BENI 1, 2 e 3 e AREA PERTINENZIALE DEL BENE 4

■ la **NON REGOLARITÀ** edilizio-urbanistica e la non conformità degli stessi agli elaborati dei titoli abilitativi edilizi citati per la presenza, a confine con la Particella 154 e in aderenza al fabbricato corrispondente alla Particella 155, di un **fabbricato** di circa **75 m²** lordi che si estende per due terzi sulla Particella 158 (area pertinenziale del **Bene 4**) ed un terzo sulla Particella 153 (area comune ai **Beni 1, 2 e 3**).

■ **NO** La difformità **non può essere regolarizzata** in quanto l'ampliamento è realizzato a confine e l'**art.52** delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio consente l'edificazione a confine esclusivamente "nel caso di edifici a cortina continua"¹⁹, quindi il fabbricato dovrà essere demolito ai sensi e per gli effetti dell'**art.31 comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380**; i costi per la demolizione e lo smaltimento dei materiali di risulta, sono valutabili in **€ 6.000,00²⁰** (oneri fiscali e contributivi esclusi) da imputare per la **quota di 2/3 (€ 4.000,00)** al **BENE** e per la rimanente **quota di 1/3 (€ 2.000,00)** ai **BENI 1, 2 e 3**.

Note

La verifica urbanistica dei beni oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli abilitativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende accertamenti sul rispetto delle norme tecniche di costruzione vigenti e/o degli elaborati tecnici esecutivi conseguenti ai titoli abilitativi nella loro costruzione.

La verifica è stata effettuata in base alla documentazione fornita dall'Amministrazione Comunale, che si assume come aggiornata, completa, corretta e che, come tale, è stata utilizzata.

¹⁹ Non è quindi applicabile l'art.8.8 delle stesse Norme Tecniche di Attuazione.

²⁰ Applicando il prezzo di 9,71 €/m³ ai 412 m³ da demolire (vuoto per pieno e superficie di base x altezza media) previsto dal Prezzario Opere Pubbliche Regione Lombardia 2021 per la demolizione totale di fabbricati residenziali, comprensivo del trasporto alle discariche e aggiungendo il costo del conferimento in discarica di 17 €/t applicato dall'impianto di smaltimento ECOPA di Bedizzole alle 117 t del rifiuto risultante dalla demolizione (CER 170904).

4.2 Rispondenza catastale

BENE 4

Comune di Pozzolengo del Garda (G959)

Immobile edificato al Catasto Terreni,

■ Foglio **15**, Particella **158**, Qualità **Ente Urbano**, Sup. Catastale **51 are e 70 centiare** e

Immobile identificato in mappa al Catasto Fabbricati, Sezione urbana NCT:

■ Foglio **15**, Particella **158 Sub.3**, Cat. **D/8**, Rend. € **14.000**

Derivante da:

- AMPLIAMENTO del 29/08/2016 protocollo n. BS0165891 in atti dal 30/08/2016 (n. 54355.1/2016)
Foglio **15**, Particella **158 Sub.3**, Cat. **D/8**, Rend. € **7.728**

Precedentemente:

- VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO del 31/05/2006 protocollo n. BS0152817
in atti dal 31/05/2006 (n. 53611.1/2006)
Foglio **21**, Particella **3848 Sub.3**, Cat. **D/8**, Rend. € **6.572,43**
- VARIAZIONE PER CLASSAMENTO PIANO STRAORD del 07/02/1990
in atti dal 28/06/1999.98/99 (n. 2035.1/1990)
Foglio **21**, Particella **3848 Sub.3**, Cat. **D/8**, Rend. € **12.726.000**
- FRAZIONAMENTO VARIAZIONE CORTE NUOVA COSTRUZIONE E VAR del 02/01/1988
in atti dal 20/09/1989 (n.168/1988)
Foglio **21**, Particella **3848** derivante da
Foglio **21**, Particella **3805/4382**, Sub.1, Cat. **A/6**, Classe **3**, Consistenza **11 vani**, Rend. € **1.012**

AREA PERTINENZIALE DEL BENE 4

Comune di Pozzolengo del Garda (G959)

Identificata al Catasto Terreni:

■ Foglio **15**, Particella **158**, Qualità **Ente Urbano**, Sup. Catastale **51 are e 70 centiare**

Derivante da:

- TIPO MAPPALE del 17/08/2016 protocollo n. BS0161910 (n.161910.1/2016)
con cui
- Foglio **15**, Particella **158**, Qualità **Ente Urbano**, Sup. Catastale **24 are e 10 centiare**
viene unito a
- Foglio **15**, Particella **321**, Qualità **Seminativo 1**, Sup. Catastale **15 are e 30 centiare**, R.D. e R.A. € **9,48**
- Foglio **15**, Particella **410**, Qualità **Seminativo 1**, Sup. Catastale **12 are e 02 centiare**, R.D. e R.A. € **7,45**
- Foglio **15**, Particella **411**, Qualità **Seminativo 1**, Sup. Catastale **00 are e 28 centiare**, R.D. e R.A. € **0,17**

Precedentemente:

- TIPO MAPPALE del 10/11/1987 protocollo n.BS0010562
in atti dal 15/01/2004 (n. 8899.1/1987) con cui
- Foglio **15**, Particella **158**, Qualità **Da accertare**, Sup. Catastale **6 are e 80 centiare**
Viene unito a
- Foglio **15**, Particella **174**, Qualità **Da accertare**, Sup. Catastale **00 are e 10 centiare**
- Foglio **15**, Particella **174**, Qualità **Seminativo 1**, Sup. Catastale **17 are e 20 centiare**, R.D. e R.A. € **10,66**

Data verifica catastale 07/04/2021

- | | |
|------------------------------------|---|
| ■ Elenco documentazione visionata: | ■ Visure storiche per immobile |
| | ■ Estratti della mappa particellare |
| | ■ Planimetrie catastali |
| ■ Fonte documentazione visionata: | ■ Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia
Territorio – Servizi catastali (on line). |

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto **Antonio Pampani**, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n.1156, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione reperita presso Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio – Servizi catastali ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente, segnalando che:

- l'Ente Urbano, corrispondente alla Particella 158 del Foglio 15 del Catasto terreni corrisponde al terreno su cui è stato edificato l'immobile, una volta trasferito al Catasto Fabbricati;
- l'attuale planimetria catastale della Particella 158 del Foglio 15 del Catasto fabbricati non è perfettamente aderente con la Mappa Particellare, in quanto non ricomprende la superficie di 28 m² della Particella 411 (fusa con TIPO MAPPALE del 17/08/2016 protocollo n. BS0161910 (n.161910.1/2016 alla Particella 158 dello stesso Foglio);
- l'attuale recinzione su Via Caduti di Nassirya, se sovrapposta alla Mappa Particellare, sembra ricomprendere le superfici delle Particelle 352 e 358 del Foglio 20 del Catasto terreni, rispettivamente di 1 m² e 71 m² e di altrui proprietà

DICHIARA

BENE 4

- la **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

AREA PERTINENZIALE DEL BENE 4

- la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale degli immobili, data dalla presenza del fabbricato a confine con la Particella 154 e in aderenza al fabbricato corrispondente alla Particella 155 che si estende per due terzi sulla Particella 158 e che non risulta censito.

■ SI

La difformità non necessita di regolarizzazione in quanto il fabbricato, risultato privo di titolo abilitativo e non conforme alla N.T.A dovrà essere demolito.

Note

La verifica è stata effettuata in base alla documentazione fornita dall' Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio – Servizi catastali che si assume come aggiornata, completa, corretta e che come tale è stata utilizzata.

4.3 Verifica della titolarità

BENE 4

Inquadramento della titolarità

Titoli di provenienza

- **Successione**²¹
- **Atto di Donazione**²²
del Dott. Angelo Rotondo Notaio del 27/12/1992 n.116737
Trascritto a Brescia il 17/12/1992 nn.33441/22741
- **Compravendita**²³
del Dott. Pietro Barziza Notaio del 29/05/1974
nn.142494/13233
Trascritto a Brescia il 12/6/1974 nn.10756/8379
- **Verbale di Conciliazione**²⁴ ex art. 185 C.P.C.
del Pretore di Lonato del 14/09/1967 n.585
Trascritto a Brescia il 3/11/1967 nn.18517/12842
- **Compravendita**²⁵
del Dott. Pietro Barziza Notaio del 3/08/1963
nn.61916/7839
Trascritto a Brescia il 30/8/1963 nn.13236/9858

Piena proprietà in regime di separazione dei beni

■ **...OMISSIS...**

Condizioni limitanti

Servitù

■ **SI**
■ Apparenti

Vincoli

■ **NO**

Oneri

■ **NO**

Pesì

■ **NO**

Gravami

■ **NO**

Stato del possesso dei beni alla data della valutazione

■ **Occupati**²⁶

²¹ In parte in morte della **Sig.ra...omissis...** il 7/11/1996 (dichiarazione di successione del 6/8/1997 registrata a Lonato rep.37/57 e Trascritta il 29/2/2005 nn.5044/3266) e in parte in morte del **Sig. ...omissis...** del 21/3/1995 (dichiarazione di successione del 6/8/1997 registrata a Lonato rep.3/51 e Trascritta il 16/4/1997 nn.12015/8243. Risulta Atto di **Tacita accettazione di eredità** del Dott. Paolo Angelo Federici Notaio del 23/10/2008 n.48387/16348 Trascritto a Brescia il 19/10/2020 ai nn.38314/24994

²² Con cui il **Sig. ...OMISSIS...** riceve e accetta in dono dai **Sigg...omissis...** e **...omissis...** le Particelle 206 e 321 del Foglio 15 del Catasto Terreni che successivamente genereranno le Particelle 410 e 411 dello stesso Foglio, poi unite alle Particelle 321 e 158 a formare l'Ente Urbano corrispondente alla Particella 158 del Catasto Terreni oggetto di pignoramento.

²³ Con cui i **Sigg. ...omissis...** e **...omissis...** acquistano dal **Sig. Sergio Vischioni** le Particelle 137 e 206 del Foglio 15 del Catasto Terreni, che successivamente genereranno le Particelle 321, 410 e 411 dello stesso Foglio, poi unite alla Particella 158 a formare l'Ente Urbano corrispondente alla Particella 158 del Catasto Terreni oggetto di pignoramento.

²⁴ Con cui si dirime un contenzioso tra confinanti attraverso la vendita della Particella 2542/a del Catasto Terreni (attualmente appartenente al **BENE 4**, e si descrivono le servitù attive e passive che interessano i **BENI 1, 2, 3 e 4**.

²⁵ Con cui i **Sigg. ...omissis...** e **...omissis...** acquistano dai **Sigg. Elisabetta, Bortolo e Canzio Stefanni** e dai **Sigg. Sergio e Ferruccio Vercellotti**, secondo i rispettivi diritto, la Particella 3805 del Nuovo Catasto Edilizio Urbano graffata alla Particella 4382 Subalterno 1 e la Particella 3848 Pagina 1123 del Catasto Terreni.

²⁶ Il **BENE 4** è attualmente in uso da un conoscente del **Sig. ...OMISSIS...** e occupato da beni mobili come da "Relazione di primo accesso" del Custode Giudiziario del 25 gennaio 2021.

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

Si evidenziano l'esistenza di parti comuni e le limitazioni derivanti dalle reciproche servitù impiantistiche dello stato attuale, con particolare riferimento al Gruppo di misura del gestore delle forniture elettriche di tutti i **BENI** pignorati, installato all'interno del **BENE 4**.

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

Dalle certificazioni notarili ai sensi dell'art.567.2 c.p.c. risulta che a carico dei beni gravano le seguenti formalità²⁷:

ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 6/11/2008 nn.51580/11377 in forza di Atto del Dott. Paolo Angelo Federici Notaio del 23/10/2008 nn.48387/16348 a favore di **BANCA POPOLARE DI VERONA SAN GEMINIANO E SAN PROSPERO S.P.A.** con sede a Verona (cod.fisc.:03689960239) creditore ipotecario contro:

...OMISSIS... debitore ipotecario e

...OMISSIS... debitore non datore di ipoteca

e gravante, tra le altre, sulla **piena proprietà** della Particella 158 del Foglio 15 del Catasto Fabbricati e della Particella 158 di 2410 m² Ente Urbano del Foglio 15 del Catasto Terreni.

Capitale € **350.000,00**, Ipoteca € **700.000,00** durata 27 anni

Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 6/11/2009 nn.46867/10690 in forza di Atto del Dott. Paolo Angelo Federici Notaio del 22/10/2009 nn.51927/19115 a favore di **BANCA POPOLARE DI VERONA SAN GEMINIANO E SAN PROSPERO S.P.A.** con sede a Verona (cod.fisc.:03689960239) creditore ipotecario contro:

...OMISSIS... terzo datore di ipoteca e

...OMISSIS... debitore e non datore di ipoteca

e gravante, tra le altre, sulla **piena proprietà** della Particella 158 del Foglio 15 del Catasto Fabbricati e della Particella 158 di 2410 m² Ente Urbano del Foglio 15 del Catasto Terreni.

Capitale € **150.000,00**, Ipoteca € **225.000,00** durata 10 anni

Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 16/5/2011 nn.20290/4467 in forza di Atto del Dott. Paolo Angelo Federici Notaio del 4/5/2011 nn.48387/16348 a favore di **BANCA POPOLARE DI VERONA SAN GEMINIANO E SAN PROSPERO S.P.A.** con sede a Verona (cod.fisc.:03689960239) creditore ipotecario contro:

...OMISSIS... debitore ipotecario e

...OMISSIS... debitore non datore di ipoteca

e gravante, tra le altre, sulla **piena proprietà** della Particella 158 Sub. 1 del Foglio 15 del Catasto Fabbricati, della Particella 158 di 2410 m² Ente Urbano del Foglio 15 del Catasto Terreni e delle Particelle 321 e 410 del Foglio 15 del Catasto Terreni.

Capitale € **350.000,00**, Ipoteca € **700.000,00** durata 27 anni

Ipoteca giudiziale Trascritta a Brescia il 26/06/2016 nn.225513/4472 in forza di Decreto Ingiuntivo del Giudice di Pace di Mantova del 11/02/2016 rep.263 a favore del Sig. **OBERTO FREDDI** (Cod.fisc.:FRDBRT69R22A470R) contro:

...OMISSIS...

e gravante, tra le altre, sulla **piena proprietà** della Particelle 158 Sub.1 del Foglio 15 del Catasto Fabbricati e delle Particelle 137, 321, 410 e 411 del Foglio 15 del Catasto Terreni.

Capitale € **3.000,00**, Ipoteca € **10.000,00**

²⁷ L'ispezione ipotecaria richiesta in data 17 maggio 2021 conferma quanto certificato in data 26/10/2020

Ipoteca su concessioni amministrative Trascritta a Brescia 15/11/2016 nn.45027/8032, derivante da ipoteca della riscossione del 9/11/2016 n.2/2016 del Comune di Pozzolengo a favore del **COMUNE DI POZZOLENGO** (cod.fisc.:00581410982) contro:

...OMISSIS...

e gravante, tra le altre, sulla **piena proprietà** della Particella 158 Sub 1 del Foglio 15 del Catasto Fabbricati e della Particella 137 del Foglio 15 del Catasto Terreni.

Capitale € **37.282,76**, Ipoteca € **74.565,52**

TRASCRIZIONI

Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia l'1/3/2017 nn. 8314/5102 in forza del verbale di pignoramento dell'1/2/2017 n.1070 a favore del Sig. **FABIO BOLOGNA** (Cod.fisc.:BLGFBA78M15C312Z) contro:

...OMISSIS...

e gravante, tra le altre, sulla **piena proprietà** della Particella 158 Sub 1 del Foglio 15 del Catasto Fabbricati e della Particella 137 del Foglio 15 del Catasto Terreni.

Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il 25/9/2020 nn. 34431/22273 in forza del verbale di pignoramento del 10/8/2020 n.5275 a favore di **RED SEA SPV S.R.L.** (Cod.fisc.:004938320266) contro:

...OMISSIS...

e gravante, tra le altre, sulla **piena proprietà** della Particella 158 Sub 1 del Foglio 15 del Catasto Fabbricati e della Particella 158 di 5170 m², Ente Urbano del Foglio 15 del Catasto Terreni.

Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima è 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 ed 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**".

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), è così definito:

"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 30/11/2018 – R.1.2.1) il valore di mercato è 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 essere soggette a costrizioni."

Assunzioni limitative

Determinazione dei costi per la regolarizzazione urbanistica degli immobili o di parte degli immobili non conformi per i quali è possibile accedere alla sanatoria;

Determinazione sommaria dei costi di demolizione degli immobili o di parte degli immobili non conformi per i quali non è possibile accedere alla sanatoria;

Determinazione sommaria dei costi di rimozione e smaltimento del manto di copertura realizzato in lastre di eternit;

Determinazione sommaria dei Costi di trasformazione;

Determinazione delle Superfici commerciali sulla base della Superficie lorda di Pavimento realizzabile e/o esistente;

Condizioni limitative

Nessuna

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

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

■ Si

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 criterio di valutazione del Valore di Trasformazione²⁸ mediante:

■ **Analisi del flusso di cassa scontato.**

²⁸ Paragrafi R.3.2.5, N.2.5.10 e N.4. delle *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (Novembre 2018)*.

7. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1

Per quanto concerne gli immobili nel Comune di Pozzolengo del Garda edificato al Catasto Terreni:

- Foglio **15**, Particella **158**, Qualità **Ente Urbano**, Sup. Catastale **51 are e 70 centiare**

e identificato al Catasto Fabbricati, Sezione Urbana NCT:

Foglio **15**, Particella **158**

- Subalterno **3**, Cat. **D/8**, Rend. € **14.000**

corrispondente al **BENE 4 - LOTTO 2**, il più probabile **valore in libero mercato della proprietà**, al netto di decurtazioni e correzioni, viene di fatto quantificato in

€ **980.000,00** diconsi **Euro novecentottantamila//00** (vedasi analisi estimativa allegato I)

8. Giudizio di divisibilità

Gli immobili non necessitano di suddivisione.

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

Antonio Pampani Architetto

Iscritto all'Ordine degli Architetti, PPC della Provincia:

Brescia n.1156

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (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.
- Di non avere alcun interesse verso il bene in questione.
- Di aver agito in accordo agli standard etici e professionali.
- Di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Di possedere esperienza e competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Di aver ispezionato di persona la proprietà.
- Che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze degli stessi.
- Che nessun altro soggetto ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

17 maggio 2021

Antonio Pampani Architetto

10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. **Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato** (allegato I)
2. Elaborati fotografici di esterni e interni
3. Atti di provenienza
4. Titoli abilitativi e ortofotografie
5. Estratto mappa catastale
6. Visure storiche catastali
7. Elaborati catastali

11. Bibliografia

IVSC : International Valuation Standards (Rev.2021). IVSC, London.

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

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Simonotti. M : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

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