

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. 494/2020

Riunita alla procedura n. ____ / ____

Giudice delegato: Di Rocco Maurizio

Anagrafica

Creditore procedente: Banca di Credito Cooperativo di Brescia Società Cooperativa
Con sede in Via Reverberi, 1 – 25128 Brescia (BS)
C.F. 02529020220

Rappresentato dall' Avvocato: Gorio Roberto
Con studio in Via Moretto, 67 – 25121 Brescia (BS)
Tel. + 39 030 3750380 - Fax. + 39 030 296571
E mail roberto.gorio@brescia.pecavvocati.it

Esecutato: OMISSIS

Intervenuti alla data di stima: Arch. Saleri Cristiana
Con studio in Via Monte Pasubio, 22 – Castenedolo (BS)
P.Iva 03347240172
C.f. SLRCST65S55B157H

Esperto incaricato: Arch. Saleri Cristiana
Con studio in Via Monte Pasubio, 22 – Castenedolo (BS)



P.Iva 03347240172
C.f. SLRCST65S55B157H
Tel. + 39 030 2500241
Fax. + 39 030 2500241
Mail studiomega.fen@virgilio.it
Pec cristiana.saleri@archiworldpec.it

Iscritto all'Albo/Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia
al n. 1207

Timbro e firma _____



Date

Nomina dell'esperto	: 04.12.2020
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	: 14.12.2020
Data della consegna del rapporto di valutazione	: 21.09.2021
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	: 22.10.2021



Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1 di 2

Descrizione sintetica: unità immobiliare adibita a spazi per attività artigianale a piano terra all'interno di immobile ad uso laboratorio di un piano fuori terra con area esterna comune.

Ubicazione: Via Fausto Coppi, 7 – Quinzano d'Oglio (BS)

Identificativi catastali:

- Sez. N.C.T. Fg. 11 mappale n. 260 subalterno 3 – categoria D/1 - Rendita Euro 4201,89;

Quota di proprietà 1/1 – OMISSIS

Diritto di proprietà 1/1 – OMISSIS

Divisibilità dell'immobile: il mappale n. 260 subalterno 3 risulta attualmente già frazionato in due unità immobiliari dotate ciascuna di blocco servizi igienici e spogliatoi e ingresso pertinenziale. Al mappale è collegata l'area esterna di pertinenza ad ciascun subalterno.

Più probabile valore in libero mercato: Euro 351.733,68
(trecentocinquantunmilasettecentotrentatre virgola sessantotto)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) Euro 268.302,45
(duecentosessantottomilatrecentodue virgola quarantacinque)

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: immobile di buon interesse commerciale dal punto di vista dell'utilizzo, localizzato in zona periferica, risulta però in pessime condizioni, dotato di finiture di livello sotto la sufficienza ed in pessimo stato di conservazione. Risulta necessario intervenire con frazionamento in sanatoria dell'immobile, al fine di sanare quanto in essere.



Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Non verificabile
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Non verificabile
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Non verificabile

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

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



LOTTO NR. 2 di 2

a spazi per cabina elettrica a servizio di attività artigianale a piano terra all'interno di immobile ad uso laboratorio di un piano fuori terra con area esterna comune.

Ubicazione: Via Fausto Coppi, 7 – Quinzano d'Oglio (BS)

Identificativi catastali:

- Sez. N.C.T. Fg. 11 mappale n. 260 subalterno 4 – categoria D/1 - Rendita Euro 41,32;

Quota di proprietà 1/1 – OMISSIS

Diritto di proprietà 1/1 – OMISSIS

Divisibilità dell'immobile: il mappale n. 260 subalterno 4 non risulta passibile di ulteriore frazionamento in quanto trattasi di cabina elettrica a servizio dell'attività. Al mappale è collegata l'area esterna comune.

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato per un valore nullo, in quanto incorporato nel lotto 1.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta viene di fatto quantificato per un valore nullo, in quanto incorporato nel lotto 1.

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: immobile di scarso interesse commerciale dal punto di vista funzionale, localizzato in zona periferica, in medie condizioni di utilizzo, dotato di finiture di scarso livello ed in sufficiente stato di conservazione.



Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Non verificabile
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Non verificabile
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Non verificabile

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

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



Indice

1.	Inquadramento dell'immobile – Lotto 1.....	8
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione – Lotto 1	12
3.	Inquadramento dell'immobile – Lotto 2.....	19
4.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione – Lotto 2	23
5.	Audit documentale e Due Diligence Lotti 1-2	29
	5.1	Legittimità edilizia – urbanistica 29
	5.2	Rispondenza catastale 32
	5.3	Verifica della titolarità 34
6.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	37
7.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili dell'acquirente	37
8.	Fasi – accertamenti e date delle indagini	38
9.	Analisi estimativa.....	39
10.	Riepilogo dei valori di stima.....	42
11.	Dichiarazione di rispondenza	44
12.	Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione	45



1. Inquadramento dell'immobile – Lotto 1

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune Quinzano d'Oglio
- Frazione -
- Località -
- Via Fausto Coppi
- Civico n. 7-9

Zona

- Urbana Centrale
- Semicentrale
- Periferica

- Extra Urbana Agricola
- Industriale
- Artigianale
- Residenziale



Mappa geografica



Ortofoto desunta Google Maps

■ Destinazione urbanistica dell'immobile

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico-ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo
- Produttiva consolidata

■ 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)
 - villa
 - villino
 - villetta a schiera
 - autorimessa (garage/box)
 - posto auto coperto (fabbricato)
 - posto auto coperto (tettoia)
 - posto auto scoperto
 - cantina (locale di sgombero)
 - altro (laboratorio artigianale)

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- Struttura in elevazione : edificio di forma geometrica regolare con variazioni, copertura parzialmente a due falde in calcestruzzo prefabbricato, a una falda e a botte.
- Solai : -
- Copertura : parzialmente con pannelli precoibentati, con lamiera grecate, pannelli in fibrocemento di natura da verificare e traslucidi.



- Murature perimetrali : murature intonacate, pannelli prefabbricati, murature interne in tavolati in laterizio intonacato e cartongesso
 - Coibentazioni/Isolamenti : non sono presenti coibentazioni e/o isolamenti
 - Divisori tra unità : presenza di murature in cartongesso
 - Infissi esterni : in ferro
 - Infissi interni : in legno – alluminio
 - Pavimenti e rivestimenti : cemento - ceramica
 - Impianto riscaldamento : assente
 - Impianto sanitario : presente
 - Impianto gas : assente
 - Impianto elettrico : presente
 - Impianto climatizzazione : presente parzialmente
 - Altri impianti : -
 - Allaccio fognatura : presente
 - Fonti rinnovabili : assenti
 - Finiture esterne: : recinzione in cemento della corte di pertinenza e accessi carrai con cancelli in ferro verso la strada comunale – muratura in prismi di cemento verso spazi comunali
 - N. totale piani : 1 fuori terra
 - Altro : /
- **Dimensione**
- piccola
 - media
 - grande



- Desunto graficamente da:
 - Planimetria catastale
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)

- Data del sopralluogo 09.07.2021

Calcolo superficie di proprietà

Superficie principale catastale m² 1.219,60

Criterio di misurazione

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

Calcolo superficie di proprietà – Lotto 1 – Fig. 11 Mappale 260 sub. 3



Superficie principale		m ²		1 219,60
P.Terra				
(A) 5,00 x 25,10 =				125,50
(B) 10,30 x 25,10 =				258,53
(C) (50,10+51,35) x 5,35 x 0,50 =				271,38
(D) 31,00 x 15,00 =				465,00
(E) 31,00 x 3,20 =				99,20
Corte scoperta				
(51,10+60,60) x (4,90+30,45) x 0,50				1 956,62
Superficie secondarie				
		Indice mercantile		Superficie ragguagliata
<input type="checkbox"/> Balcone	m ²	35,00 %		0,00
<input type="checkbox"/> Terrazza	m ²	25,00 %		0,00
<input type="checkbox"/> Veranda	m ²	60,00 %		0,00
<input type="checkbox"/> Soffitta	m ²	25,00 %		0,00
<input type="checkbox"/> Mansarda	m ²	80,00 %		0,00
<input type="checkbox"/> Soppalco	m ²	25,00 %		0,00
<input type="checkbox"/> Loggiato	m ²	35,00 %		0,00
<input type="checkbox"/> Taverna	m ²	60,00 %		0,00
<input type="checkbox"/> Cantina	m ²	40,00 %		0,00
<input type="checkbox"/> Sgombero	m ²	25,00 %		0,00
<input type="checkbox"/> Portico	m ²	35,00 %		0,00
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m ²	50,00 %		0,00
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m ²	30,00 %		0,00
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m ²	30,00 %		0,00
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m ²	10,00 %		0,00
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m ²	10,00 %		0,00
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m ²	737,02	5,00 %	36,85
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m ²		35,00 %	0,00
<input type="checkbox"/> Altro	m ²		5,00 %	0,00
Superficie commerciale	m²	1256,45		

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano T
- Ascensore
 - Presente
 - Assente
 - Vetustà dell'ascensore (anni) _____



- N. servizi 6,00
 - W.C. - presente
 - Lavabo - presente
 - Bidet - assente
 - Doccia - presente
 - Doccia con idromassaggio- assente
 - Vasca - assente
 - Vasca con idromassaggio - assente
 - Scaldabagno elettrico - assente

- Vetustà del bagno (anni) 45

Impianti in dotazione

- Riscaldamento
 - Presente : Vetustà (anni) – recente in alcuni spazi adibiti ad ufficio
 - Assente

Se presente indicare la tipologia

- non verificato per impossibilità ad accedere agli interni
- centralizzato
- autonomo

Alimentazione:

- non verificato per impossibilità ad accedere agli interni
- metano
- gas propano liquido
- olio combustibile
- elettrico
- pompa di calore
- biocombustibili
- teleriscaldamento

Elementi radianti:

- non verificato per impossibilità ad accedere agli interni



- radiatori
- pavimenti/soffitto
- aria
- altro

- Condizionamento
 - Presente : Vetustà (anni) n.p.
 - Assente
 - non verificato per impossibilità ad accedere agli interni
 - Se presente indicare se
 - Totale
 - Parziale : Vetustà (anni) n.p.

- Solare termico (produzione acqua calda)
 - Presente : Vetustà (anni) _____
 - Assente

- Elettrico
 - Presente : Vetustà (anni) 45
 - Assente
 - non verificato per impossibilità ad accedere agli interni

- Idraulico
 - Presente : Vetustà (anni) 45
 - Assente
 - non verificato per impossibilità ad accedere agli interni

- Antifurto
 - Presente : Vetustà (anni) _____
 - Assente

- Pannelli solari (fotovoltaico)
 - Presente : Vetustà (anni) _____
 - Assente

- Impianto geotermico
 - Presente : Vetustà (anni) _____
 - Assente

- Domotica
 - Presente : Vetustà (anni) _____



- Assente
- **Manutenzione fabbricato**
 - Minimo
 - Medio
 - Massimo
- **Manutenzione unità immobiliare**
 - Minimo
 - Medio
 - Massimo
- **Classe energetica**
 - Classe desunta dall'ACE
 - A+
 - A
 - B
 - C
 - D
 - E
 - F
 - G parziale
 - Non desumibile
 - Immobiliare non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento
- **Inquinamento**
 - Atmosferico
 - Assente
 - Presente
 - Acustico
 - Assente
 - Presente
 - Elettromagnetico
 - Assente
 - Presente
 - Ambientale
 - Assente
 - Presente



- **Esposizione prevalente dell’immobile** Minimo
 - Medio
 - Massimo

- **Luminosità dell’immobile** Minimo
 - Medio
 - Massimo

- **Panoramicità dell’immobile** Minimo
 - Medio
 - Massimo

- **Funzionalità dell’immobile** Minimo
 - Medio
 - Massimo

- **Finiture dell’immobile** Minimo
 - Medio
 - Massimo

- **Altro**



3. Inquadramento dell'immobile – Lotto 2

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune Quinzano d'Oglio
- Frazione -
- Località -
- Via Fausto Coppi
- Civico n. 9

Zona

- Urbana Centrale
- Semicentrale
- Periferica

- Extra Urbana Agricola
- Industriale
- Artigianale
- Residenziale



Mappa geografica2



Ortofoto desunta Google Maps

■ Destinazione urbanistica dell'immobile

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico-ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo
- Produttiva consolidata

■ 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)
 - villa
 - villino
 - villetta a schiera
 - autorimessa (garage/box)
 - posto auto coperto (fabbricato)
 - posto auto coperto (tettoia)
 - posto auto scoperto
 - cantina (locale di sgombero)
 - altro (cabina a servizio di laboratorio artigianale)

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- Struttura in elevazione : edificio di forma geometrica regolare, copertura a una falda in calcestruzzo armato, in muratura intonacata
- Solai : -
- Copertura : calcestruzzo armato
- Murature perimetrali : murature intonacate
- Coibentazioni/Isolamenti : non sono presenti coibentazioni e/o isolamenti



- Divisori tra unità : assenti
- Infissi esterni : in metallo
- Infissi interni : assenti
- Pavimenti e rivestimenti : in cemento
- Impianto riscaldamento : assente
- Impianto sanitario : assente
- Impianto gas : assente
- Impianto elettrico : presente
- Impianto climatizzazione : assente
- Altri impianti : -
- Allaccio fognatura : -
- Fonti rinnovabili : assente
- Finiture esterne: : murature in laterizio intonacata
- N. totale piani : 1
- Altro : /

- **Dimensione**
 - piccola
 - media
 - grande



Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo 09.07.2021

Calcolo superficie di proprietà

Superficie principale catastale m² 444.06,00

Criterio di misurazione

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

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano T

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

- N. servizi -
 - W.C. - assente
 - Lavabo - assente
 - Bidet - assente
 - Doccia - assente
 - Doccia con idromassaggio- assente
 - Vasca - assente
 - Vasca con idromassaggio - assente
 - Scaldabagno elettrico - assente

 - Vetustà del bagno (anni) _____



Impianti in dotazione

– Riscaldamento

- Presente : Vetustà (anni) -
■ Assente

Se presente indicare la tipologia

- non verificato per impossibilità ad accedere agli interni
 centralizzato
 autonomo

Alimentazione:

- non verificato per impossibilità ad accedere agli interni
 metano
 gas propano liquido
 olio combustibile
 elettrico
 pompa di calore
 biocombustibili
 teleriscaldamento

Elementi radianti:

- non verificato per impossibilità ad accedere agli interni
 radiatori
 pavimenti/soffitto
 aria
 altro

– Condizionamento

- Presente : Vetustà (anni) _____
■ Assente

- non verificato per impossibilità ad accedere agli interni

Se presente indicare se

- Totale
 Parziale : Vetustà (anni) _____



- Solare termico (produzione acqua calda) Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente

- Elettrico Presente : Vetustà (anni) 32
 Assente
- non verificato per impossibilità ad accedere agli interni

- Idraulico Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente
- non verificato per impossibilità ad accedere agli interni

- Antifurto Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente

- Pannelli solari (fotovoltaico) Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente

- Impianto geotermico Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente

- Domotica Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente

- **Manutenzione fabbricato** Minimo
 Medio
 Massimo

- **Manutenzione unità immobiliare** Minimo
 Medio
 Massimo

- **Classe energetica** Classe desunta dall'ACE A+



A

B

C

D

E

F

G

Non desumibile

Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento

– **Inquinamento**

Atmosferico Assente
 Presente

Acustico Assente
 Presente

Elettromagnetico Assente
 Presente

Ambientale Assente
 Presente

– **Esposizione prevalente dell’immobile** Minimo
 Medio
 Massimo

– **Luminosità dell’immobile** Minimo
 Medio
 Massimo

– **Panoramicità dell’immobile** Minimo
 Medio
 Massimo



- **Funzionalità dell’immobile**
 - Minimo
 - Medio
 - Massimo

- **Finiture dell’immobile**
 - Minimo
 - Medio
 - Massimo

- **Altro**



5. Audit documentale e Due Diligence Lotti 1-2

5.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

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

Titoli autorizzativi esaminati

- Autorizzazione edificatoria
 - Presente: - Concessione edilizia n. 52/76 – Prot. n. 3500 del 06.12.1976 – nuova cabina elettrica
 - Concessione edilizia n. 90/78 – Prot. n. 1997 del 21.08.1978 – nuova costruzione recinzione
 - Concessione edilizia n. 118/78 – Prot. n. 2577 del 13.09.1978 – costruzione e sovrizzo muro di recinzione;
 - Concessione edilizia n. 100/89 – Prot. n. 3720 del 16.10.1989 – ampliamento e ristrutturazione capannone;
 - Concessione edilizia n. 201/91 – Prot. n. 5464 del 10.02.1992 – Variante alla C.E. 100/89 tramezze interne e aperture;
 - Concessione edilizia n. 127/96 – Prot. n. 6436 del 21.11.1996 – apertura finestra;
 - Assente

Motivo assenza: -

- Certificato Abitabilità
 - Presente:
 - Assente



Motivo assenza: mai richiesta agibilità

Fonte documentazione visionata: - Documenti Ufficiali presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Quinzano d'Oglio (BS)

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 09.04.2021

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico Vigente
 - Adottato

- Convenzione urbanistica No
 - Si se Si inserire gli estremi della convenzione

- Cessione diritti edificatori No
 - Si se Si inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici No
 - Si

- Vincoli Ambientali No
 - Si

- Vincoli paesaggistici No
 - Si

- Altro No
 - Si



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

La sottoscritta SALERI CRISTIANA, iscritta all'Albo/Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1207, in qualità di esperto valutatore incaricato dal tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio tecnico Comunale di Castenedolo (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

1. Frazionamento dell'immobile eseguito mediante opere edilizie non autorizzate;

Nel caso di accertata irregolarità, si precisa che le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

- No, perché
- Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in: Euro 1.500,00 + Euro 522,00

Note



5.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa al Foglio 11 Particella 260 Sezione NCT

- Sub. 3 – categoria D/1 – Rendita Euro 4201,89
- Sub. 4 – categoria D/1 - Rendita Euro 41,32;

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio

Da siti web

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- Visura storica Catasto Fabbricati
- Scheda catastale
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Elenco immobili
- Estratto mappa
- Tipo Mappale
- Tipo Frazionamento
- Altro _____

Date verifica catastale 28.12.2020;

16.09.2021



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta SALERI CRISTIANA, iscritta all'Albo/Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1207, in qualità di esperto valutatore incaricato dal tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- La REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- La NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

1. Mancato frazionamento unità immobiliare sub. 3

Nel caso di accertata irregolarità, si precisa che i costi per la variazione della pratica catastale sono quantificati in: Euro

- Da valutare a seguito di quanto presentato in occasione di pratica in sanatoria urbanistico-edilizia

Note



5.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità Mappale 260 sub. 3 Foglio 11

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : Santarpia Roberto
- Data atto notaio : 29.12.2003
- Repertorio : 59637
- Raccolta : -
- Estremi registrazione : BS 30.12.2003 NN. 65438/39964
- Estremi trascrizione : BS 30.12.2003 NN. 65438/39964

- Quota di proprietà
 - Intera [1/1] OMISSIS
 - Parte [__/__]Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari
- Usufrutto
 - No
 - Si:
- Nuda proprietà
 - No
 - Si:

– Inquadramento della titolarità Mappale 260 sub. 4 Foglio 11

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : Santarpia Roberto
- Data atto notaio : 29.12.2003
- Repertorio : 59637
- Raccolta : -
- Estremi registrazione : BS 30.12.2003 NN. 65438/39964
- Estremi trascrizione : BS 30.12.2003 NN. 65438/39964

- Quota di proprietà
 - Intera [1/1] OMISSIS
 - Parte [__/__]Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari



Usufrutto No
 Si:

Nuda proprietà No
 Si:

Condizioni limitanti

Servitù Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù

da titolo :
 apparenti :

Vincoli No
 Si se Si quali

Oneri No
 Si se Si quali

Pesi No
 Si se Si quali

Gravami No
 Si se Si quali



Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Mappale n. 260 sub. 3-4 Foglio 11

- Libero
- Occupato

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

- Tipo di contratto: LOCAZIONE
- €/anno: U.I. 1 € 5.184,00/anno
U.I. 2 € 19.200,00/anno
- Rata:
- Durata anni: 6
- Scadenza contratto: U.I. 1 30.09.2021
U.I. 2 24.09.2023
- Estremi registrazione: U.I. 1 26.10.2015 n. TM215T00483500055
U.I. 2 17.10.2017 n. 17101711590732157

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato

- Si
- No se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

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

Data verifica: 20.09.2021



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

Presenza di:

- Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 16.03.2017 ai nn. 11398/1813, a favore di Unione di Banche Italiane Società per Azioni con sede in Piazza Vittorio Veneto, 8 a Bergamo (BG) – C.F. 03053920165.
Capitale Euro 189.517,57 (centottantanovemilacinquecentodiciassette virgola cinquantasette)
Somma iscritta Euro 379.036,00 (trecentosettantanovemilatrentasei virgola zero)
- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 14.02.2020 ai nn. 5993/1055 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Brescia Società Cooperativa con sede in Via Reverberi, 1 a Brescia (BS).
Capitale Euro 7.828,71 (settantasettemilaottocentoventotto virgola settantuno)
Ipoteca Euro 100.000,00 (centomila virgola zero)
- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 07.04.2020 ai nn. 11931/2226 a favore di Banca di Unicredit Spa con sede in Piazza Gae Aulenti a Milano (MI) – C.F. 00348170101
Capitale Euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero)
Ipoteca Euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero)
- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 16.04.2020 ai nn. 12516/2265 a favore di Banca Santa Giulia spa con sede in Via Quartieri, 39 a Chiari (BS) – C.F. 00670100981
Capitale Euro 297.521,21 (duecentonovantasettemilacinquecentoventuno virgola ventuno)
Ipoteca Euro 317.088,57 (trecentodiciasettemilaottantotto virgola cinquantasette)
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 05.10.2020 ai nn. 35875/23370 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Brescia Società Cooperativa con sede in Via Reverberi, 1 a Brescia (BS)

7. Formalità, vincoli, oneri non opponibili dell'acquirente

Nessuno.



8. Fasi – accertamenti e date delle indagini

La scrivente riceveva incarico da parte del G.E. Dott. Di Rocco Maurizio del Tribunale di Brescia in data 04.12.2020 e doveva rispondere ai quesiti di seguito elencati:

1. Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. dettagliata descrizione del bene e delle pertinenze, segnalandone le difformità urbanistiche e catastali;
3. Stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento e determinazione del valore locatizio;
4. L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
5. L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
6. La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
7. Valutazione della suddivisione delle proprietà in uno o più lotto.

In riferimento all'immobile indicato il valutatore dichiara di aver effettuato i seguenti accertamenti:

Data	Tipo di accertamento
04/12/2020	Incarico
14/12/2020	Giuramento Incarico
28/12/2020	Accesso Ufficio del Territorio Esame documentale
28/12/2020	Richiesta dcumentale Ufficio Anagrafe e Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica comune di Quinzano d'Oglio (BS)
30/12/2020	Ricevuta documentazione Ufficio Anagrafe comune di Quinzano d'Oglio (BS)
22/04/2020	Richiesta proroga per impossibilità sopralluogo
02/07/2021	Ricevuta comunicazione sopralluogo da Avv. incaricato
09/04/2021	Accesso Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica comune di Quinzano d'Oglio (BS)
09/07/2021	Sopralluogo ai beni immobili
29/07/2021	Richiesta intervento sanatoria ante stima



9. 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 valore di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che



potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.”

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

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

Assunzioni limitative

Le assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione sono

Condizioni limitative

Le condizioni limitanti all'incarico sono

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

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

- Si
- No. Se No procedere alla determinazione dell'HBU (si allega 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. 3 comparabili
 - 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



10. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1/2

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa come segue:

- Sez. N.C.T. Fg. 11 mappale n. 260 subalterno 3 – categoria D/1 - Rendita Euro 4201,89;

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in Euro 351.733,68 diconsi Euro trecentocinquantunmilasettecentotrentatre virgola sessantotto (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta viene di fatto quantificato in Euro 268.302,45 diconsi Euro duecentosessantottomilatre-centodue virgola quarantacinque (vedasi analisi estimativa allegato II).



LOTTO 2/2

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa come segue:

- Sez. N.C.T. Fg. 11 mappale n. 260 subalterno 3 – categoria D/1 - Rendita Euro 41,32;

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato per un valore nullo, in quanto incorporato nel lotto 1.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta viene di fatto quantificato per un valore nullo, in quanto incorporato nel lotto 1.



11. Dichiarazione di rispondenza

La sottoscritta esperta incaricata dal Tribunale: Brescia

Iscritta all'Ordine / Albo: degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1207

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 e imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma _____



Data rapporto valutazione: 21.09.2021



12. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
2. Analisi estimativa analitica per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II)
3. Elaborati fotografici
4. Copia titoli autorizzativi
5. Estratti strumenti urbanistici
6. Estratto mappa catastale
7. Schede catastali
8. Visura per immobile
9. Certificati di matrimonio e Stato di famiglia
10. Verifica dimensionale immobile
11. Visure Ipotecarie
12. Comparabili – Atti di compravendita

