

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

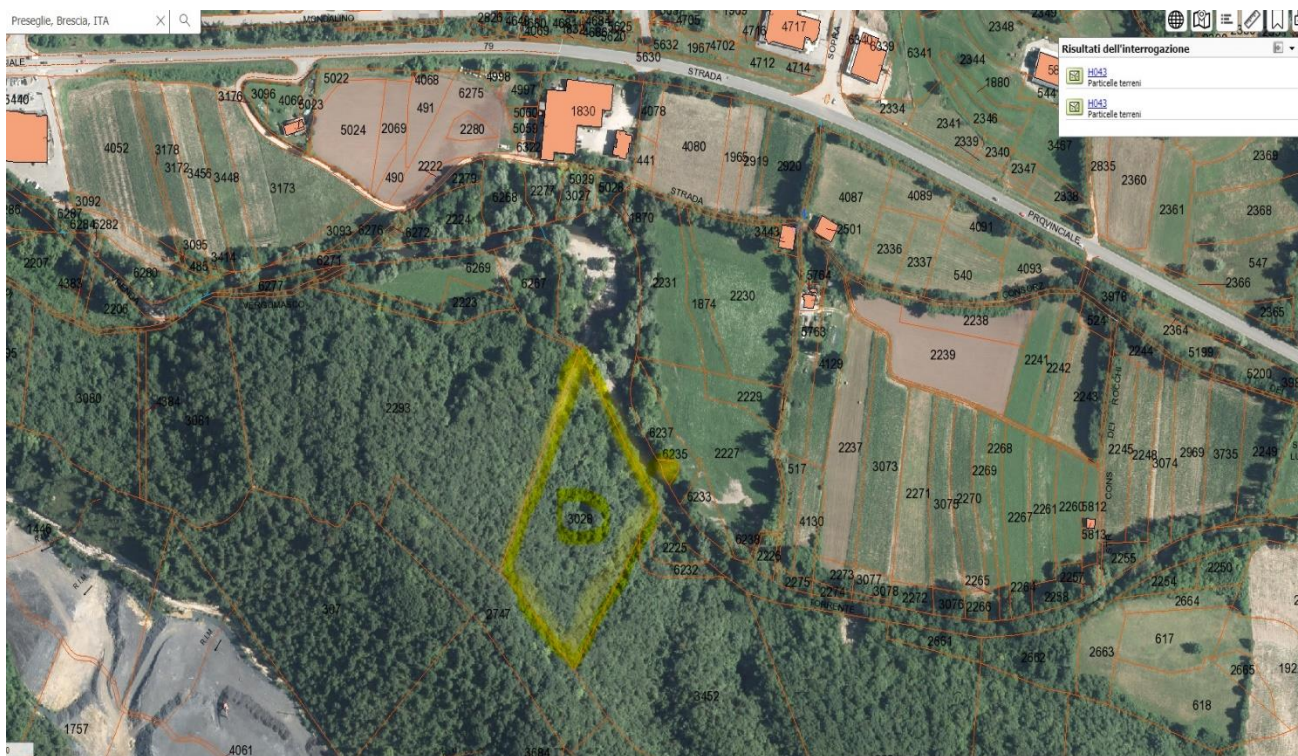
Esecuzione immobiliare n.21/2021

Giudice delegato:	Dr. DAVIDE FOPPA VICENZINI
Creditore procedente:	MAIOR SPV s.r.l. Via Vittorio Alfieri n.1 CONEGLIANO (TV.) CF: 04951650268
Rappresentato dall'Avvocato:	ALESSANDRO PAPPALARDO Via Diaz 1/e 25121 BRESCIA CF: PPPLSN68C19F205A Tel. 024581201 Pec: alssandro.pappalardo@milano.pecavvocati.it
Esecutati:	omissis
Esperto incaricato.	Geom. FERRUCCIO GUERINI C.f. GRNFRC49S17E967H Te. 030987385.cell.3404947934 Fax: 0309827440 Mail: studioguerini@virgilio.it Pec: ferruccio.guerini@geopec.it Iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia n.2653
<u>Date</u>	
Nomina dell'esperto	12/05/2021
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	04/06//2021
Data della consegna del rapporto di valutazione	29/09/2021
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	24/11/2021

Identificazione dei beni

LOTTO n.1

Comune di PRESEGLIE (Bs.) -MAPP 3028-6235 AREA BOSCHIVA-



Descrizione sintetica

Area boschiva

Ubicazione

Comune di PRESEGLIE –

Identificativi catastali

Comune Censuario di Preseglie – Catasto Terreni

- Foglio n. 8-. – particella- 3028 –

qualità: Bosco Ceduo di classe 3

superficie :11.958- m2

Comune Censuario di Preseglie – Catasto Terreni

- Foglio n. 8-. – particella- 6235 –

qualità: **Bosco Ceduo di classe 3**

superficie :145- m2

Più probabile valore in libero mercato €. 13.500.00 (tredicimilacinquecento)

Timbro e firma



LOTTO n.2

Comune di TOSCOLANO MADERNO (Bs.) ; VILLA SINGOLA Via Alessandro Volta 25/27



Descrizione sintetica

Villa Singola su tre piani: PT-P1-S1
Autorimessa piano terra

Ubicazione

Comune di Toscolano Maderno (Bs.) – Via Alessandro Volta 25/27

Identificativi catastali

Comune Censuario di Toscolano Maderno - Catasto Fabbricati
sez. TOS - Foglio n. 30-. – particella- 3916 subalterno n. 1–
Classamento :Rendita euro 846,99,categoria A/7 classe 1,consistenza 8 vani-
Indirizzo: Via Alessandro Volta ; piano: PT-P1-S1

Comune Censuario di Toscolano Maderno - Catasto Fabbricati

sez. TOS - Foglio n. 30- - particella- 3916 subalterno n. 2-

Classamento :Rendita euro 95,54 ,categoria C/6 classe2,consistenza 25 m2-

Indirizzo: Via Alessandro Volta ; piano: PT

Dati di superficie 25 m2

Intestati catastali :

omissis

Più probabile valore in libero mercato € 672.000,00 (seicentsettantaduemila)

Timbro e firma



LOTTO n. 3

Comune di OME –50% Fabbricato Rurale Via Dosso Maiolini



Descrizione sintetica Piccolo Fabbricato rurale

Ubicazione Comune di OME – Via Dosso Maiolini

Identificativi catastali Comune Censuario di Ome - Catasto Fabbricati
sez. NCT - Foglio n. 17-. – **particella- 468**
Classamento: Rendita euro 19,32, **categoria C/2** , classe 1,consistenza 17 m2 –
dati di superficie: totale 24m2
Rendita Euro 19,32
Indirizzo: Strada vicinale Dosso Maiolini snc pianoS1-T

Intestati catastali :

omissis

Più probabile valore in libero mercato della quota del 50% € 5.000,00

Timbro e firma

A handwritten signature in black ink is written over a blue circular stamp. The stamp contains the text "COLLEGIO GEOMETRI BRESCIA" and "n. 2653". The signature is written in a cursive style, with the first part of the name being a large loop.

LOTTO n. 4

Comune di PISOGNE . LOCALITA' TERZANA -Porzione di fabbricato rurale alla particella 1329 subalterno 1



Descrizione sintetica	Porzione di fabbricato rurale abbandonato a destinazione stalla e fienile. Parte del tetto, del solaio sono crollati.
Ubicazione	Comune di Pisogne – Località TERZANA
Identificativi catastali	Catasto Terreni Comune Censuario di Pisogne(G710B) - -sezione Toline Foglio n. 9- . – particella- 1329 subalterno n. 1 – Partita: 5934 Particelle corrispondenti al Catasto fabbricati: Comune Censuario di Pisogne(G710) (Bs.)

Sez.Urb. Tol Foglio 5 particella 1329

Classamento: particella con qualità: PORZ.RUR.FP

Intestati catastali

omissis

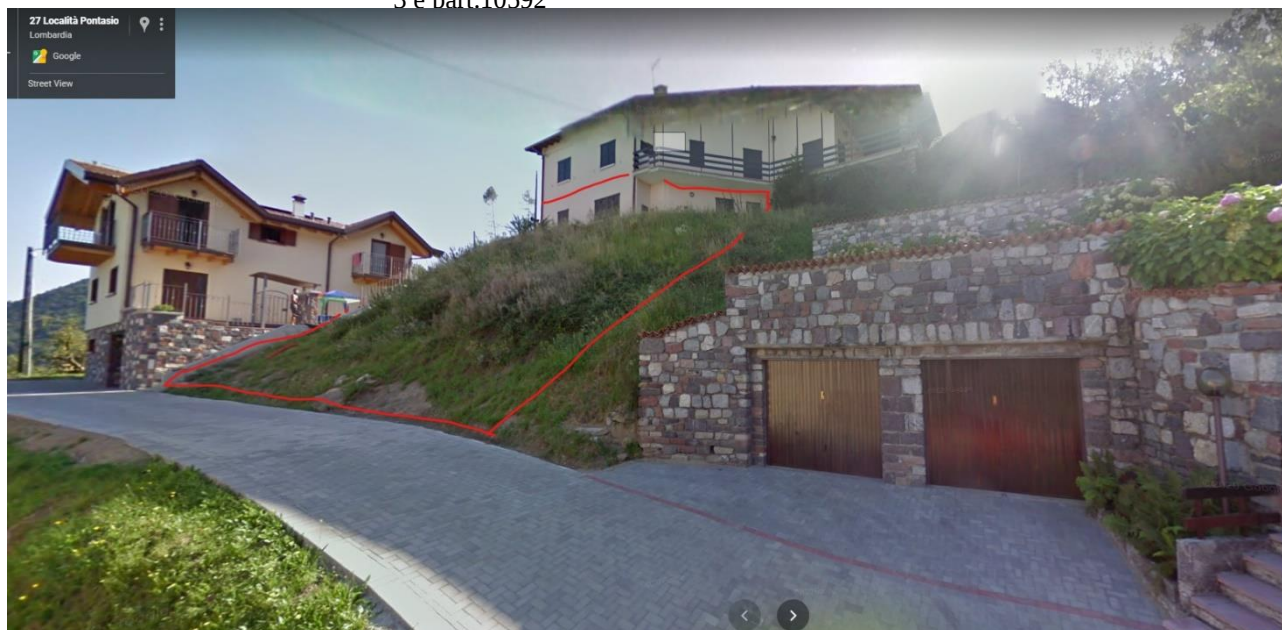
Più probabile valore in libero mercato 16.000.00 (sedicimila)

Timbro e firma



LOTTO n. 5

Comune di PISOGNE Loc. SENIGA- Appartamento al piano seminterrato e area cortilizia esclusiva- particelle 7137 subalterno 3 e part.10592



Descrizione sintetica

Appartamento al piano seminterrato, in fabbricato composto da tre unità con area cortilizia esclusiva.

Ubicazione

Comune di PISOGNE Loc. SENIGA

Identificativi catastali

Alla data del 29/06/2021

Comune Censuario di **PISOGNE** (G710) (BS)- Catasto Fabbricati

sez.urb.PIS - Foglio n. 19-. – particella- 7137 subalterno n. 3

sez.urb.PIS - Foglio n. 19-. – particella- 10592

Classamento: Rendita Euro 237,57, categoria A/2 , classe 5,consistenza 4 vani-

Dati di superficie: Totale: 94 m2 Totale escluse aree scoperte :94 m2

Indirizzo: LOCALITA' PIAZZE Piano S

Intestati Catastali:

Omissis

Più probabile valore in libero mercato 118.500,00 (centodiciottomilacinquecento)

Timbro e firma



LOTTO n. 6

Comune di PISOGNE: Località S. Gerolamo

Quota di ½ di porzione di fabbricato composto da appartamento piano terra, sottotetto, due posti auto coperti, tre posti auto scoperti e corte esclusiva.



Descrizione sintetica	Porzione di fabbricato composto da appartamento al piano terra, sottotetto, due posti auto coperti, tre posti auto scoperti e area cortilizia.
Ubicazione	<u>Comune di PISOGNE via s. Gerolamo n.34</u>
Identificativi catastali	Comune Censuario di PISOGNE (G710) (BS)- Catasto Fabbricati sez.urb.PIS - Foglio n. 4- - particella- 2319 subalterno n. 3 Classamento: Rendita Euro 278,37, categoria A/2 , classe 4,consistenza 5,5 vani- Dati di superficie: Totale: 136 m2 Totale escluse aree scoperte :130 m2 Indirizzo: LOCALITA' SANGEROLAMO N. 34 Piano T-1 Comune Censuario di PISOGNE (G710) (BS)- Catasto Fabbricati sez.urb.PIS - Foglio n. 4- - particella- 2319 subalterno n. 5 Classamento: Rendita Euro 86,76, categoria C/2 , classe 2,consistenza 105 m2-

Dati di superficie: Totale: 139 m2

Indirizzo: LOCALITA' SANGEROLAMO N. 34 Piano 2-1

Comune Censuario di **PISOGNE** (G710) (BS)- Catasto Fabbricati

sez.urb.PIS - Foglio n. 4-. – **particella- 2319 subalterno n. 7**

Classamento: Rendita Euro **36,87**, **categoria C/6** , classe **3**,consistenza **21m2**

Dati di superficie: Totale: 26 m2

Indirizzo: LOCALITA' SANGEROLAMO N. 34 Piano T

Comune Censuario di **PISOGNE** (G710) (BS)- Catasto Fabbricati

sez.urb.PIS - Foglio n. 4-. – **particella- 2319 subalterno n. 9**

Classamento: Rendita Euro **86,76**, **categoria C/6** , classe **3**,consistenza **23 m2-**

Dati di superficie: Totale: 28 m2

Indirizzo: LOCALITA' SANGEROLAMO N. 34 Piano T

Comune Censuario di **PISOGNE** (G710) (BS)- Catasto Fabbricati

sez.urb.PIS - Foglio n. 4-. – **particella- 2319 subalterno n. 11**

Classamento: Rendita Euro **11,16,87**, **categoria C/6** , classe **1**,consistenza **9m2**

Dati di superficie: Totale: 9 m2

Indirizzo: LOCALITA' SANGEROLAMO N. 34 Piano T

Comune Censuario di **PISOGNE** (G710) (BS)- Catasto Fabbricati

sez.urb.PIS - Foglio n. 4-. – **particella- 2319 subalterno n. 12**

Classamento: Rendita Euro **11,16**, **categoria C/6** , classe **1**,consistenza **9 m2-**

Dati di superficie: Totale: 9 m2

Indirizzo: LOCALITA' SANGEROLAMO N. 34 Piano T

Comune Censuario di **PISOGNE** (G710) (BS)- Catasto Fabbricati

sez.urb.PIS - Foglio n. 4-. – **particella- 2319 subalterno n. 13**

Classamento: Rendita Euro **11,16**, **categoria C/6** , classe **1**,consistenza **9 m2-**

Dati di superficie: Totale: 9 m2

Indirizzo: LOCALITA' SANGEROLAMO N. 34 Piano T

Comune Censuario di **PISOGNE** (G710) (BS)- Catasto Fabbricati

sez.urb.PIS - Foglio n. 4-. – **particella- 2319 subalterno n. 14**

Classamento:**categoria F/1** , classe **1**,consistenza **500m2**

Indirizzo: LOCALITA' SANGEROLAMO N. 34 Piano T

Comune Censuario di **PISOGNE** (G710) (BS)- Catasto Fabbricati
sez.urb.PIS - Foglio n. 4- - particella- 2319 subalterno n. 15
Classamento:categoria F/1 , classe 1,consistenza 40 m2
Indirizzo: LOCALITA' SANGEROLAMO N. 34 Piano T

Intestati Catastali:
omissis

Più probabile valore in libero mercato della quota di ½ € 72.000,00 (settantaduemila)

Timbro e firma

A handwritten signature in black ink is written over a blue circular stamp. The stamp contains the text: "COLLEGIO GEOMETRI BRESCIA", "n. 2653", and "G. GUERINI FERRUCCIO".

LOTTO n.7

Comune di PISOGNE quota di 2/15 di fabbricato e corte esclusiva.



Descrizione sintetica **fabbricato composto da piano terra, piano primo e corte esclusiva.**

Ubicazione Comune di PISOONE Località Casino Motta

Identificativi catastali Comune Censuario di **PISOONE** (G710) (BS)- Catasto Fabbricati
sez.urb.PIS - Foglio n. 10-. – **particella- 4870**
Classamento: Rendita Euro **142,03**, **categoria A/3** , classe **1**,consistenza 5vani-
Dati di superficie: Totale: **97 m2** Totale escluse aree scoperte **:89 m2**
Indirizzo: LOCALITA' CASINO MOTTA SN Piano T-1

Intestati Catastali:

omissis

Più probabile valore in libero mercato della quota di 2/15 €. 12.000,00 (dodicimila)

Timbro e firma



LOTTO n. 8

Comune di TEMU' due ripostigli.



o e s
rdini n.13

Identificativi catastali

Comune Censuario di **TEMU'** (L094) (BS)- Catasto Fabbricati

sez.urb.NCT - Foglio n. 17-. – particella- 187 subalterno 8

Classamento: Rendita Euro **13,17 categoria C/2** , classe **3**,consistenza 5m2

Dati di superficie: Totale: **7 m2**

Indirizzo: Via Ballardini n.13 Piano T

Comune Censuario di **TEMU'** (L094) (BS)- Catasto Fabbricati

sez.urb.NCT - Foglio n. 17-. – particella- 187 subalterno 9

Classamento: Rendita Euro **13,17 categoria C/2** , classe **3**,consistenza 5m2

Dati di superficie: Totale: **7 m2**

Indirizzo: Via Ballardini n.13 Piano 1

Intestati Catastali:

omissis

Più probabile valore in libero €. 7.500,00 (settemilacinquecento)

Timbro e firma



Immobili sottoposti a Pignoramento, di cui si procede alla sola descrizione in quanto non sono nella disponibilità dell'esecutato o sono oggetto di altra procedura.

LOTTO A

Comune di CIVIDATE CAMUNO proprietà per 2/9 di porzione di fabbricato e corte esclusiva.



Descrizione sintetica **fabbricato composto da piano terra, piano primo e corte esclusiva.**

Ubicazione Comune di CIVIDATE CAMUNO Via Giuseppe Tovini n. 3

Identificativi catastali Comune Censuario di **CIVIDATE CAMUNO** (C760) (BS)- Catasto TERRENI
Foglio n. 1- - particella- 1677
Particella con qualità : FABB RURALE
Superficie : 170 m2

Intestati Catastali

omissis

L'intero fabbricato risulta accatastato al Catasto Fabbricati al mappale 1127, sin dal 28/02/1940, conglobando anche la parte insistente sul mappale 1677. La quota dei 2/9 del mappale 1127 è stata alienata dall'esecutato in data 4 giugno 2015.

Per un palese errore di allineamento catastale il mappale 1677 è ancora accatastato al Catasto Terreni come fabbricato rurale ed è tuttora intestato all'esecutato per la quota di 2/9, ma non ha consistenza.

Per quanto sopra non si procede alla valutazione.

Timbro e firma



LOTTO B:

Comune di OME Deposito attrezzi agricoli



Descrizione: Deposito attrezzi agricoli

Ubicazione: Comune di OME Via Don Salvetti

Identificazione catastale: Comune di OME (G061) (Bs.)

Fg. N.17 particella 467

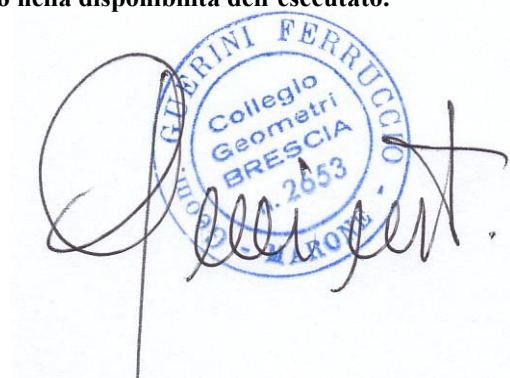
Aree di Enti Urbani e promiscui-Partita speciale 1 ENTE URBANO

Superficie 18 m2

Deriva dalla soppressione della particella 52 e non dalla particella 265 come erroneamente indicato sul

pignoramento: omissis

Non si procede alla valutazione in quanto l'immobile non è e non è mai stato nella disponibilità dell'esecutato.



LOTTO C

Comune di TEMU- Due appartamenti e un garage





Ubicazione :TEMU' via Ballardini n.13

Descrizione: Due unità abitative al piano terra e primo con garage al piano interrato.

**Identificazione catastale : Comune di TEMU'-Catasto fabbricati
particelle foglio 17 n. 187 sub 5-6-7-**

Intestazione catastale: omissis

Il compendio immobiliare pignorato è già soggetto a procedura esecutiva n. 559/2019.

Il verbale di accesso della custode giudiziaria avv. Daniela Ferrari si è svolto in data 15 maggio 2021.

Per quanto sopra non si procede alla valutazione.

Fasi accertamenti e date delle indagini.

Con ordinanza del 10/05/2021 il giudice delle esecuzioni immobiliari ha nominato il sottoscritto Geom. Guerini Ferruccio, esperto per la valutazione degli immobili pignorati nell'esecuzione di cui all'oggetto fissando per il giorno 04/06/2021 alle ore 9,00 la data per il conferimento dell'incarico e per il giorno 24/11/2021 l'udienza per la determinazione della vendita. Con la stessa ordinanza è stato nominato il notaio Luigi Zampaglione custode giudiziario dei beni pignorati. Il G.E. ha posto il seguente quesito così riportato con indicazioni di massima;

- A) Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 c.p.c.
- B) Identificazione e descrizione attuale dei beni-Identificazione pregressa dei beni-
- C) Stato di possesso
- D)Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.
- E) Regolarità edilizia e urbanistica
- F) Formazione dei lotti
- G) Valore dei beni e costi

Adempiute le formalità di rito, si è esaminata la documentazione agli atti nel fascicolo telematico riscontrando la mancanza di visure, planimetrie, mappe catastali, visure camerali, di conseguenza, il CTU ha eseguito

sui siti web dell'agenzia delle entrate le indispensabili visure e accertamenti, estraendo copia delle planimetrie, delle mappe e delle visure aggiornate, per l'esatta individuazione dei beni.

Previa comunicazione scritta con raccomandata r.r del 08 giugno 2021, all'esecutato omissis , e tramite PEC alla MAIOR SPV S.r.l. c/o Avv. Pappalardo Alessandro Giancarlo, il Custode giudiziario avvisava omissis di confermare la propria presenza alle date dell'accesso agli immobili, che erano state fissate, d'accordo con il sottoscritto CTU per i giorni di

- Martedì 15 Giugno 2021 alle ore 15,45 per gli immobili nel Comune di OME;
- Venerdì 25 Giugno 2021 alle ore 10,00 per gli immobili nel Comune di Preseglie per poi proseguire nel Comune di Toscolano Maderno,
- Martedì 29 giugno 2021 alle ore 10,45 per gli immobili nel Comune di Temù e a seguire nel Comune di Cividate Camuno
- Mercoledì 30 giugno 2021 per gli immobili nel Comune di Pisogne

Il sig. omissis con mail al Custode giudiziario del 18/06/2021 conferma la presenza al sopralluogo del 25 giugno a Toscolano Maderno, fornendo anche precisazioni sugli immobili pignorati; con successiva mail del 24/06/2021 lo stesso informava il custode giudiziario di aver depositato c/o la procura di Bergamo istanza di sospensione della procedura esecutiva chiedendo se venivano comunque confermate le date di accesso agli immobili.

Posto che l'accesso agli immobili di OME era già stato eseguito in data antecedente alla richiesta, il Custode giudiziario confermava le altre date pertanto:

Martedì 15 giugno 2021 viene effettuato il sopralluogo **con accesso agli immobili di Ome e sono presenti:** l'arch. Begotti in rappresentanza dell'ANPE e il sottoscritto CTU.

-Si inizia dal mappale **467** in via Don Salvetti: l'immobile è composto da un piccolo fabbricato agricolo di circa 10 m2 che dalle visure catastali non risulta di proprietà del sig. omissis, infatti nel corso del sopralluogo interviene un signore che chiede spiegazioni sulle operazioni in corso e afferma di essere il marito della proprietaria omissis intestataria catastale dell'immobile dicendo di non conoscere il sig. omissis e che proprio il giorno prima l'immobile era stato alienato alla figlia.

-si prosegue con il mappale **468** in via Maiolini: piccolo fabbricato agricolo adibito a deposito. Viene eseguito il rilievo planimetrico esterno ed interno e fotografico.

Venerdì 25 giugno 2021 viene effettuato il sopralluogo **con accesso agli immobili di Toscolano Maderno e sono presenti:** l'arch. Begotti in rappresentanza dell'ANPE, il sottoscritto CTU , l'esecutato sig. omissis , amministratore unico della società "Immobiliare Abitare bf s.r.l." a cui l'esecutato ha affittato l'immobile con un contratto ultranovennale in data 11/07/2019 registrato a Brescia il 24/07/2019.

Con la piena disponibilità dell'esecutato che fornisce anche planimetrie dell'immobile, viene eseguito un rilievo planimetrico e fotografico.

L'arch Begotti e il sottoscritto CTU proseguono per l'accesso agli immobili di **Preseglie** mentre l'esecutato non viene. I mappali 3028 e 6235 costituiscono un'area boschiva priva di accesso carraio e di difficile accesso pedonale.

L'area si trova su un versante caratterizzato da forte pendenza e confina con il torrente, raggiungibile pedonalmente attraverso proprietà private, che bisogna attraversare per poi inerpicarsi sul versante.

Martedì 29 giugno 2021 viene effettuato l'accesso agli immobili di Temù alla presenza dell'arch. Begotti per l'Anpe

e del sottoscritto CTU. L'esecutato ci informa di non poter essere presente ma ci consegna le chiavi del portoncino di ingresso dell'immobile e di uno dei due ripostigli, contraddistinti ai mappali 187sub 8 e 9, specificando che l'altro ripostiglio è chiuso da una tenda; precisando inoltre che sugli appartamenti e il garage contraddistinti ai mappali 187 sub 5,6,7è già in corso la procedura esecutiva n. 559/2019 e ci consegna il verbale di accesso in data 15 maggio 202, del Custode Giudiziario, avv Daniela Ferrari di Iseo(Bs.). Pertanto l'accesso si limita ai due ripostigli che sono posti sul vano scala di accesso agli appartamenti al piano terra e primo. Al sopralluogo è presente anche il proprietario dell'appartamento posto al piano primo dello stabile confinante mapp. 186, servito dallo stesso vano scala che asserisce di essere proprietario anche dei ripostigli, ma che non ostacola l'accesso agli stessi. Si prosegue poi per l'accesso agli immobili in Comune di **Cividate Camuno** mappale 1677. Sulla scorta della mappa Catastale si riscontra che il fabbricato indicato in mappa con il mappale 1677 è interamente accatastato al NCEU con il mappale 1127 confinante. L'esecutato ci informa che la sua quota di proprietà di 2/9 sul mappale 1127 è stata alienata in data 4 giugno 2015.

L'immobile si presenta in pessimo stato con porte e ante chiuse. Nessuno risponde alle chiamate. Viene comunque eseguito un rilievo planimetrico e fotografico.

Mercoledì 30 giugno 2021 accesso agli immobili in comune di Pisogne **sono presenti:** l'arch. Begotti in rappresentanza dell'ANPE, il sottoscritto CTU, l'esecutato sig. omissis insieme alla sig.ra omissis.

-Si inizia con il fabbricato sito in via S. Gerolamo n. 34. **Particelle 2319 sub 3,5,7,9,11,12,13,14,15** del NCEU consistente in porzione di fabbricato con piano terra e sottotetto, autorimesse, posti auto e area pertinenziale.

L'esecutato consente l'accesso a tutto il fabbricato per il rilievo planimetrico e catastale.

-si prosegue con l'immobile sito in loc. Casino Motta, lungo la strada che sale in Val Palot. Il fabbricato accatastato al NCEU alla **particella 4870** risulta occupato ma al momento nessuno era presente e l'esecutato proprietario di una quota di 2/15 non era in possesso delle chiavi. Pertanto ci si è limitati a un rilievo esterno e alla documentazione fotografica.

-si prosegue per la frazione Siniga del Comune di Pisogne per l'accesso all'immobile sito in via Piazze costituito da un appartamento e area esterna accatastato al N.C.E.U. alla **particella 7137-10592**. Fa parte di un fabbricato composto da altri due appartamenti. Viene eseguito l'accesso, il rilievo e la documentazione fotografica.

-si prosegue infine per la località Terzana sempre in Comune di Pisogne per l'accesso al fabbricato censito al Catasto Terreni alla **particella 1329 sub 1**. Il fabbricato in stato di abbandono totale, non è dotato di strada di accesso ed è difficilmente raggiungibile anche pedonalmente a causa della folta vegetazione circostante che ne ostacola l'accesso. Si tratta di una porzione di fabbricato agricolo, parzialmente crollata.

Nella giornata del 15 luglio si è contattato l'ufficio tecnico di Preseglie per il rilascio del, certificato di destinazione urbanistica .

Nella giornata del 21 luglio si è proceduto all'accesso agli atti per gli immobili siti nel comune di Toscolano Maderno. Nei giorni di 26 e 27 luglio si è svolto l'accesso agli atti per gli immobili nel Comune di Pisogne.

Il giorno 30 Agosto si è richiesto il certificato di destinazione urbanistica per gli immobili di Pisogne.

Si sono richiesti gli atti di provenienza ai notai e l'esecutato ha fornito per quanto di sua competenza gli atti di trasferimento.

Tutto ciò premesso si è ora in grado di procedere alla stima degli immobili.

Indice**Lotto 1**

1	Inquadramento dell'immobile.....	pag. 23
2	Audit documentale e Due Diligence.....	pag 23
3	Analisi del segmento di mercato	pag. 24
4	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	pag 24
5	Analisi estimativa.....	pag 25
6	Riepilogo dei valori di stima.....	pag.26

Lotto 2

1	Inquadramento dell'immobile.....	pag. 27
2	Audit documentale e Due Diligence.....	pag 27
3	-Analisi del segmento di mercato	pag. 29
4	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	pag 30
5-	Analisi estimativa.....	pag 31
6	Riepilogo dei valori di stima.....	pag.32

Lotto 3

1	Inquadramento dell'immobile.....	pag. 33
2	Audit documentale e Due Diligence.....	pag 34
3-	Analisi del segmento di mercato	pag. 35
4	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	pag 36
5	Analisi estimativa.....	pag 36
6	Riepilogo dei valori di stima.....	pag.37

Lotto 4

1	Inquadramento dell'immobile.....	pag. 37
2-	Audit documentale e Due Diligence.....	pag 37
3	Analisi del segmento di mercato	pag. 37
2	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	pag 39
5	Analisi estimativa.....	pag 40
6	Riepilogo dei valori di stima.....	pag.41

Lotto 5

1	Inquadramento dell'immobile.....	pag. 41
2-	Audit documentale e Due Diligence.....	pag 42
3	Analisi del segmento di mercato	pag. 43

4	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	pag 43
5	Analisi estimativa.....	pag 45
6	Riepilogo dei valori di stima.....	pag.46

Lotto 6

1	Inquadramento dell'immobile.....	pag. 47
2	Audit documentale e Due Diligence.....	.pag 47
4	Analisi del segmento di mercato	pag. 48
4	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	pag 49
5	Analisi estimativa.....	pag 52
6	Riepilogo dei valori di stima.....	pag.53

Lotto 7

1	Inquadramento dell'immobile.....	pag. 55
2	Audit documentale e Due Diligence.....	.pag 55
3	Analisi del segmento di mercato	pag. 56
4	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	pag 56
5	Analisi estimativa.....	pag 58
6	Riepilogo dei valori di stima.....	pag.59

Lotto 8

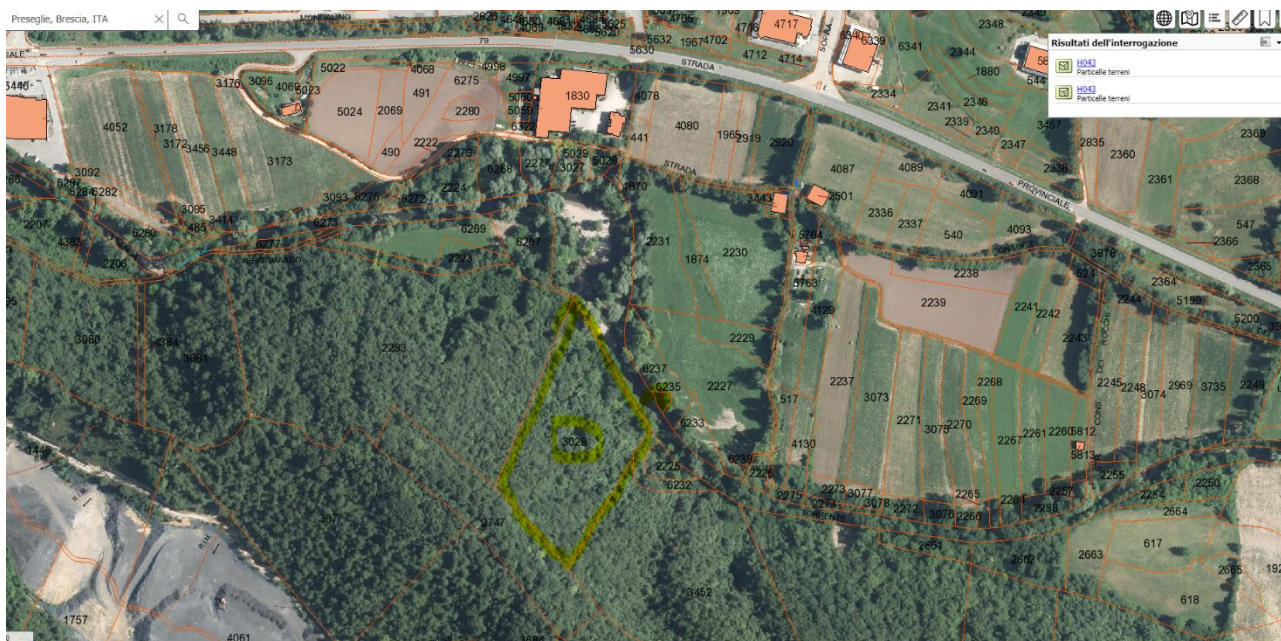
1	Inquadramento dell'immobile.....	pag. 60
2	Audit documentale e Due Diligence.....	.pag 61
3	Analisi del segmento di mercato	pag. 62
4	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	pag 62
5	Analisi estimativa.....	pag 63
6	Riepilogo dei valori di stima.....	pag.64

Dichiarazione di rispondenza	pag 65
---	--------

LOTTO 1

Comune di PRESEGLIE (Bs.) - AREA BOSCHIVA- foglio 8 particelle 3028-6235

1.Inquadramento territoriale



2-Audit documentale e due diligence

Conformità edilizia

/

Conformità catastale

Conforme

Conformità titolarità

Non Conforme: Nella visura al C.T. non è ancora stata introdotta la voltura a favore dell'esecutato

Certificato energetico

/

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

no

Servitù,vincoli, oneri, pesi,gravami

no

Vincoli urbanistici,ambientali,paesaggistici

No

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: P.G.T- Ambito agricolo E1

Gli ambiti agricoli si qualificano come aree agricole di cui all'art. 126 delle NTA del PTCP e per le aree destinate all'agricoltura prevalgono le disposizioni degli art. 59 e 60 Titolo III della LR 12/2005

Art. PdR 44 AMBITI E1

1. Gli ambiti E1 sono i territori agricoli ad elevata caratterizzazione produttiva
2. In questi ambiti le trasformazioni ammesse devono rispettare le seguenti prescrizioni di livello generale: tutela degli ecosistemi e salvaguardia dei valori e dei significati naturalistico-ambientali e valorizzazione della flora e della fauna;
 - taglio di essenze unicamente ai fini della bonifica idrogeologica o dell'attuazione del piano di riconversione silvo-colturale;
 - sistemazione, valorizzazione e messa in sicurezza dei vecchi percorsi, con l'obiettivo di creare percorsi pedonali di interesse culturale e ricreativo;
 - formazione di angoli visuali panoramici per l'osservazione e lettura della morfologia del territorio e per il godimento del panorama, associata alla creazione di punti di sosta attrezzati;
 - miglioramento della composizione strutturale e floristica mediante interventi che favoriscano la riconversione all'alto fusto, la riconversione a bosco degli spazi a vocazione forestale, la selezione e il controllo dei prelievi in funzione anche delle diverse capacità pedologiche dei suoli;
 - ripristini ambientali dei degradi antropici e ripristino dei siti morfologicamente manomessi;
 - rimozione o riordino delle destinazioni d'uso non compatibili con la tutela e la valorizzazione dei soprassuoli forestali;
 - controllo ambientale dei processi produttivi agricoli e incentivazione delle produzioni ecocompatibili;
 - sostegno alla vitalità delle imprese agrarie esistenti
 - opere di riqualificazione ambientale finalizzate alla messa in sicurezza idro-geologica, anche attraverso rimodellamento dei terreni esistenti

Verifica della titolarità

Provenienza

* A11'esecutato, Bara Franco, la quota dell'intero in nuda proprietà in regime di separazione dei beni, dell'immobile Preseglie Foglio 16 Particella 3028 è pervenuta per atto di decreto di trasferimento immobili del 14/12/1999 Numero di repertorio 45/87 TRIBUNALE BRESCIA trascritto il 13/01/2000 nn. 169/122 da potere di PIALORSI BRUNA Nata il 04/01/1936 a SABBIO CHIESE (BS) Codice fiscale PLRBRN36A44H650V

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Gli immobili come sopra pignorati sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 5048/653 del 27/07/2017 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 22/02/2016 Numero di repertorio 944 emesso da TRIBUNALE DI BERGAMO Sede BERGAMO

A favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. Sede BERGAMO Codice fiscale 03053920165 (Domicilio ipotecario eletto UBI BANCA SPA P.ZA V. VENETO 8 BERGAMO),
contro omissis capitale C 591.237,47 Totale C 739.000,00
Grava su Preseglie -foglio 9 Particella 3028

TRASCRIZIONE NN. 1031/747 del 22/02/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del

05/01/2021 Numero di repertorio 8462 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Sede BRESCIA
A favore di MAIOR SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 0d951650268 (Richiedente: MAIOR SPV

S.R.L. VIA VITTORIO ALFIERE, 1 CONEGLIANO),

contro omissis Grava su Presegli Foglio 8 Particella 3028 Particella 6235, Toscolano-mademo Foglio 30 Particella 3916 Sub. 1

Particella 3916 Sub. 2

3- ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Comune di Presegli (Bs.)

Zona : boschiva .

Destinazione. Bosco ceduo

Dimensione; medio grande

Fase del mercato immobiliare Stagnazione

4. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Il terreno in esame consiste in un appezzamento ubicato a Sud –Est del Comune di Presegli, catastalmente Individuato come bosco ceduo di classe 3 che da una quota di circa 400 mt sul livello del mare degrada fino al sottostante Torrente Vendra a quota 290 mt.

Durante il sopralluogo si è appurata la notevolissima pendenza superiore ai 45% che caratterizza l'intero appezzamento, Quanto all'accessibilità non si è riscontrata l'esistenza di una strada carrabile e anche l'accessibilità pedonale è risultata difficoltosa.

Il terreno è caratterizzato da una folta vegetazione in un contesto difficilmente raggiungibile.

Identificazione catastale

Comune Censuario di Presegli – Catasto Terreni

- Foglio n. 8-. – particella- 3028 –

qualità: **Bosco Ceduo di classe 3**

superficie :11.958- m2

Comune Censuario di Presegli – Catasto Terreni

- Foglio n. 8-. – particella- 6235 –

qualità: **Bosco Ceduo di classe 3**

superficie :145- m2

Intestati catastali:

omissis

Confini mapp. 3028

Nord ; Torrente Vendra

Ovest; mapp. 3452 e 6232

Sud; mapp. 1747

Est; ; mapp. 2293

Confini mapp. 6235

Nord ; mapp.6237

Ovest; mapp. 6237

Sud; Torrente Vendra

Est; ; Torrente Vendra

Consistenza

Desunta dalle mappe

Superficie complessiva

Mapp. 3028 11.958.-

Mapp. 6235 145.-

Superfici complessiva m2 12.103.-

5. Analisi estimativa analitica del più probabile valore di mercato

In mancanza di dati certi relativi a compravendite immobiliari recenti nel segmento di mercato dell'immobile da stimare, considerato che il prezzo di mercato del bene in esame risulta condizionato dalle seguenti caratteristiche:

- 1) *Perifericità del bene*
- 2) *Assenza di viabilità principale confinante con l'appezzamento (per favorire l'attività agricola)*
- 3) *Irragionevole pendenza del declivio*
- 4) *Assenza nel circondario di ulteriori attività agricole*

E che in questo momento storico, la domanda di beni nell'ambito agricolo (escluse primarie location operative e produttive) è assolutamente compressa

Si procede alla stima con la tabella dei valori agricoli medi della Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Brescia sotto riportata:

TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI, RIFERITI ALL'ANNO 2019, VALEVOLI PER L'ANNO 2020, (ai sensi del quarto comma art. 41 del T.U. Espropriazioni approvato con D.P.R. 08/06/2001 n. 327) come definito nella C.P.E. del 11.06.2020

TIPI DI COLTURA		Reg. agr. N°1 Valori Medi €/m ²	Reg. agr. N°2 Valori Medi €/m ²	Reg. agr. N°3 Valori Medi €/m ²	Reg. agr. N°4 Valori Medi €/m ²	Reg. agr. N°5 Valori Medi €/m ²	Reg. agr. N°6 Valori Medi €/m ²	Reg. agr. N°7 Valori Medi €/m ²	Reg. agr. N°8 Valori Medi €/m ²	Reg. agr. N°9 Valori Medi €/m ²
1	Seminativo	2,75	3,65	3,75	2,75	2,75	3,75	3,40	4,40	4,20
2	Seminativo arborato	2,75	3,65	3,75	2,75	2,75	3,75	3,40	4,40	4,20
3	Seminativo irriguo	3,85	4,60	4,60	3,85	3,85	4,60	4,60	4,60	6,15
4	Seminativo irr. arb.	3,85	4,60	4,60	3,85	3,85	4,60	4,60	4,60	6,15
5	Prato	2,55	3,30	3,80	2,40	2,75	3,90	3,40	3,20	3,20
6	Prato arborato	2,55	3,30	3,80	2,55	2,85	3,90	3,50	3,30	3,40
7	Prato irriguo	3,95	4,85	5,05	3,95	4,40	4,95	4,75	4,75	5,05
8	Prato irriguo arborato	3,95	4,85	4,85	3,95	4,40	4,95	4,75	4,75	5,05
9	Prato a marcita	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Frutteto	5,70	5,70	5,70	5,70	5,70	5,70	5,70	5,70	6,70
11	Frutteto irriguo	6,05	6,05	6,05	6,05	6,05	6,05	6,05	6,05	7,15
12	Vigneto	3,85	4,95	6,10	3,85	3,85	6,05	4,50	4,50	9,45
13	Orto	4,95	5,70	5,05	4,95	4,95	4,95	4,85	4,85	7,25
14	Orto irriguo	5,95	5,95	6,05	5,95	5,95	6,05	5,85	5,85	8,15
15	Uliveto	0,00	0,00	8,40	0,00	0,00	8,40	0,00	0,00	6,50
16	Uliveto- Vigneto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
17	Castagneto frutto	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
18	Castagneto	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
19	Pascolo	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
20	Pascolo arborato	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10

21	Pascolo cespugliato	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
22	Incolto produttivo	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55
23	Incolto par. a pasc.	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55
24	Incolto Sterile	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35
25	Bosco Alto Fusto	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45	1,45
26	Bosco Ceduo	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
27	Bosco Misto	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
28	Gelseto	2,75	2,85	3,10	2,85	2,85	3,10	2,85	2,75	2,75
29	Agrumeto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8,35	0,00	0,00	0,00
30	Canneto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31	Alpi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,35	0,00	0,00	0,00
32	Pioppeto	0,00	3,50	0,00	0,00	0,00	0,00	3,50	3,50	3,50

Comune di Preseglie Reg. Agr. N. 8 Bosco ceduo a metro quadrato euro 1,10

Superficie complessiva mq.12.103 x €/mq.1,10 = €13.313,3 **Arrotondato a € 13.500,00**

6. Riepilogo dei valori di stima

Per gli immobili siti nel

Comune Censuario di Preseglie – Catasto Terreni

- Foglio n. 8- – particella- 3028 –

qualità: **Bosco Ceduo di classe 3**

superficie :11.958- m2

Comune Censuario di Preseglie – Catasto Terreni

- Foglio n. 8- – particella- 6235 –

qualità: **Bosco Ceduo di classe 3**

superficie :145- m2

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in : **€ 13.500,00** euro tredicimilacinquecento

LOTTO n.2

Comune di TOSCOLANO MADERNO (BS.);VILLA SINGOLA Via Alessandro Volta 25/27



2-Audit documentale e due diligence**Conformità edilizia**

Conforme

Conformità catastale

Non conforme. In mappa ai terreni non è stata inserita la sede della strada comunale, via Alessandro Volta.

Sarà necessario prendere contatti con il Comune per definire gli atti da compiere per la regolarizzazione della mappa.

Conformità titolarità

Non conforme: in visura catastale al N.C.E.U. figura ancora il vecchio proprietario.

Certificato energetico

no

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**Immobile occupato, si**

Si segnala locazione ultranovennale del **11.07.2019** Numero di repertorio 3395/2200 Notaio PICCINELLI MAGNOCAVALLO ACHILLE Sede BRESCIA trascritto il 29/07/2019 ai nn. 5038/3635 a favore di IMMOBILIARE ABITARE B.F. S.R.L., la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Toscolano-Maderno sezione Urbana TOS Foglio 30 Particella 3916 Sub. 1 Particella 3916 Sub. 2 contro omissis

Servitù,vincoli, oneri, pesi,gravami

Regolamento condominiale,no

Vincoli urbanistici,ambientali,paesaggistici

No

Legittimità edilizia -urbanistica

Anno di costruzione: 1966

Titoli autorizzativi

Licenza di costruzione del 20 luglio 1965

Certificato di abitabilità del 5 luglio 1967

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: P.G.T

Verifica della titolarità**Provenienza**

* All'esecutato, la quota dell'intero in piena proprietà, degli immobili Toscolano-Maderno Foglio 30 Particella 3916 Sub. 1 Particella 3916 Sub. 2 è pervenuta per atto di decreto di trasferimento immobili del 26/02/1998 Numero di repertorio 42 Notaio PRETURA DI SALO' Sede SALO' (BS) trascritto il 03/06/1998 nn. 2433/1837 da potere omissis

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

ISCRIZIONE NN. 4302/779 del 10/06/2008 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA

DI APERTURA DI CREDITO del 13/05/2008 Numero di repertorio 103029/21446 Notaio GRASSO BIONDI LUIGI Sede BRESCIA A favore di BANCA DI VALLE CAMONICA SOCIETA' PER AZIONI Sede BRENO (BS) Codice fiscale 00283770170

(Domicilio ipotecario eletto BRENO PIAZZA REPUBBLICA 2),

contro omissis

Grava su Toscolano-Maderno sezione Urbana TOS Foglio 30 Particella 3916 Sub. 1 Particella 3916 Sub. 2

TRASCRIZIONE NN. 1031/747 del 22/02/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del

05/01/2021 Numero di repertorio 8462 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Sede BRESCIA
A favore di MAIOR SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 0d951650268 (Richiedente: MAIOR SPV
S.R.L. VIA VITTORIO ALFIERE, 1 CONEGLIANO),

contro omissis Grava su Preseglie Foglio 8 Particella 3028 Particella 6235, Toscolano-Maderno Foglio 30 Particella 3916
Sub. 1

Particella 3916 Sub. 2

3- ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Comune di Toscolano Maderno (Bs.)

Via Alessandro Volta

Civico n. 25-27

Zona: residenziale centrale.

Destinazione:	Abitazione
Tipologia immobiliare:	Villa
Tipologia Edilizia:	Fabbricato singolo

Caratteristiche generali dell'immobile

Struttura: Pilastri e solai in C.A. muratura in doppiouni.

Tetto: Muricci e tavelloni con copertura in coppi

Canali: a cielo aperto con guaina.

Infissi interni: / legno

Infissi esterni: legno con vetro semplice.

Pavimenti e rivestimenti: marmo di carrara

Impianto elettrico: si.

Impianto di condizionamento: no

Impianto termico: autonomo con vano caldaia a metano al piano interrato.

Allaccio fognatura: si a caduta.

Dimensione;	grande
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
Fase del mercato immobiliare	Stagnazione

4. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

L'immobile risale all'anno 1966, è stato costruito su un lotto di circa 600 mq. e occupa una superficie coperta di circa 140 mq. su due piani; seminterrato-piano terra, piano primo oltre che piano interrato dove è ubicata la cantina. L'immobile se pur di vecchia costruzione è stato concepito con soluzioni e caratteristiche, che ancora oggi lo rendono funzionale e moderno.

E' ubicato in una zona centrale di Toscolano Maderno, a breve distanza dal lago e da tutti i servizi essenziali. Vi si accede da via Alessandro Volta n. 25, attraverso un passo carrabile si sull'area pertinenziale su cui prospetta in posizione centrale l'ingresso principale e l'autorimessa a livello dell'area sul lato est.

Dall'ingresso principale si entra nell'atrio e in una zona giorno composta da un ampio locale di soggiorno e da due terrazzi, si prosegue in una zona notte rialzata composta da due camere, bagno e ampio terrazzo. Il piano terra – seminterrato, accessibile sia dall'ingresso principale che dal garage o dall'esterno è composto da un locale lavanderia, da uno studio da un bagno e un atrio oltre che dal locale caldaia.

Al piano interrato è ubicata la cantina.

Nel complesso l'immobile si presenta in buono stato ma sono necessari interventi di manutenzione straordinaria per le infiltrazioni nelle murature di acque meteoriche. La società Abitare che ha affittato l'immobile ha presentato al comune di Toscolano Maderno una comunicazione di Inizio lavori di attività libera in data 25/05/2021 prot. 15205 che prevedeva interventi al manto di copertura e agli elementi di raccolta delle acque piovane (canali e pluviali) inseriti a scomparsa in gronde e facciate, il ripristino degli intonaci esterni ed interni ammalorati, la tinteggiatura esterna ed interna, il rifacimento della impermeabilizzazione della terrazza con rifacimento della copertura piana del bagno il ripristino e sostituzione serramenti esterni. Lavori che al momento del sopralluogo non erano stati eseguiti.

identificativi catastali

Comune Censuario di Toscolano Maderno - Catasto Fabbricati

sez. TOS - Foglio n. 30-. – particella- 3916 subalterno n. 1–

Classamento: Rendita euro 846,99, **categoria A/7** classe 1, consistenza 8 vani-

Indirizzo: Via Alessandro Volta; piano: PT-P1-S1

Comune Censuario di Toscolano Maderno - Catasto Fabbricati

sez. TOS - Foglio n. 30-. – particella- 3916 subalterno n. 2–

Classamento: Rendita euro 95,54, **categoria C/6** classe2, consistenza 25 m2-

Indirizzo: Via Alessandro Volta; piano: PT

Dati di superficie 25 m2

Intestati catastali :**omissis**

Confini: Nord; Via Alessandro Volta
 Ovest; mapp. 3917
 Sud; mapp.3918
 Est; mapp. 4195

Consistenza Desunta dal rilievo

Criterio di misurazione Superficie esterna lorda

Superficie principale complessiva	indice mercantile	superficie commerciale
Piano terra - primo: 144,13 m2	1,00	m2. 144,13
Balconi: 14,24 m2	0,35	m2. 3,74
Autorimessa: 32,25 m2	0,50	m2 16,12
Piano seminterrato 93,05 m2	0,50	m2 46,52
Piano interrato 34,21 m2	0,50	m2 17,10
Portici 17,75 m2	0,35	m2 6,21
Giardino 400,00 m2	0,10	m2 40,00
Superfici commerciale complessiva		m2 273,82

5. Analisi estimativa analitica del più probabile valore di mercato

In mancanza di dati certi relativi a compravendite immobiliari recenti nel segmento di mercato dell'immobile da stimare, si procede alla stima con il metodo comparativo dei listini immobiliari comunemente usati nella Provincia di Brescia.

Si sono presi, come riferimento, i valori dei listini della Camera di Commercio di Brescia (Borsa Immobiliare Di Brescia), per immobili recenti nel Comune di Toscolano Maderno, applicando l'indice mercantile del 50% della slp., per autorimessa, cantina e piano seminterrato . del 35% per balconi e del 10% per l'area esterna Dell'OMI (osservatorio mercato immobiliare di Brescia), per immobili residenziali nella zona centrale oltre che i valori medi delle agenzie immobiliari della zona .

Tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, delle dimensioni, della commerciabilità della zona, della vetustà

, dello stato conservativo dei locali ,delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche , nonché del perdurante periodo di stagnazione del mercato il sottoscritto, ritiene che all'immobile in oggetto possa essere attribuito il seguente prezzo unitario di mercato; **€.2.600,00 al m2** . equivalente a un valore medio dei listini , come sotto specificato.

Listino immobiliare di Brescia ,

immobili agibili 2 min € 2.265,00 max € 2.140,00

Listino osservatorio mercato immobiliare Brescia

Abitazione in ville e villini min€ 2.400,00 max € 3.000,00

Valore medio rilevato dalle agenzie immobiliari min€. 2.400,00 max €3.200,00

Valore medio €. 2.567,50 ; arrotondato a **€. 2.600,00/mq**

Superficie commerciale lorda mq.273,82 x €/mq.2.600,00 = €. 711.932,00

A dedurre il costo dei lavori per le straordinarie manutenzioni di cui alla denuncia di attività valutate a corpo nella misura di euro 40.000 (quarantamila)

€ . 711.932,00 – 40.000,00 = €. 671.932,00

Arrotondato a €. 672.000,00

6. Riepilogo dei valori di stima

Per gli immobili siti nel :

Comune Censuario di Toscolano Maderno - Catasto Fabbricati

sez. TOS - Foglio n. 30-. – particella- 3916 subalterno n. 1–

Classament :Rendita euro 846,99,categoria A/7 classe 1,consistenza 8 vani-

Indirizzo: Via Alessandro Volta ; piano: PT-P1-S1

Comune Censuario di Toscolano Maderno - Catasto Fabbricati

sez. TOS - Foglio n. 30-. – particella- 3916 subalterno n. 2–

Classamento :Rendita euro 95,54 ,categoria C/6 classe2,consistenza 25 m2-

Indirizzo: Via Alessandro Volta ; piano: PT

Dati di superficie 25 m2

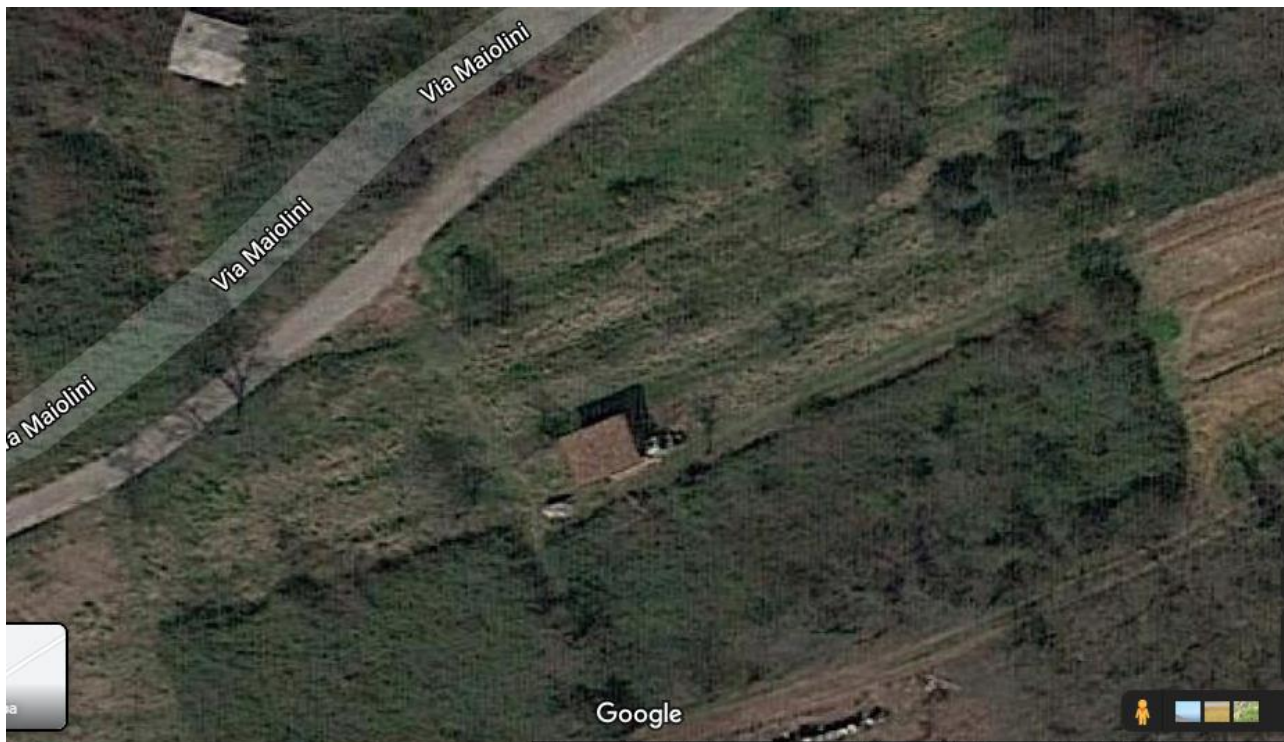
Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in :

€. 672.000,00 euro seicentosestantaduemila.

LOTTO N.3

Comune di OME –50% Fabbricato Rurale. Strada vicinale Dosso Maiolini

1-Inquadramento territoriale



2-Audit documentale e due diligence

Conformità edilizia

si

Conformità catastale

Conforme : dichiarata al NCEU con scheda prot. n.bs0254024 del 30/11/2017

Conformità titolarità

Conforme

Certificato energetico

no

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato: si dai comproprietari.

Servitù,vincoli, oneri, pesi,gravami

Immobile intercluso.

Vincoli urbanistici,ambientali,paesaggistici

No

Legittimità edilizia -urbanistica

Anno di costruzione : ante 1967

Verifica della titolarità

Provenienza

-la quota di 2/18 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, in Ome foglio 17 particella 265 (ora particella 468) per decreto di trasferimento immobili del 13/05/2005 n. di rep. 622/2005 del Tribunale di Brescia trascritto il 15/06/2006 nn.32231/18877 contro omissis

-la quota di piena proprietà pari a 7/18 in regime di separazione dei beni, in Ome foglio 17 particella 265(ora particella 468) per atto di permuta del 22/06/2006 n. di rep.9978319492 notaio Biondi Luigi trascritto il 10/07/2006 nn.37112/21976

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

944 del Tribunale di Bergamo ISCRIZIONE NN: 8458/5555 del 26/02/2021 ipoteca giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo del 22/02/2016 nn. Rep

TRASCRIZIONE NN: 33979/5555 del 27/07/2017 ipoteca giudiziale nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 05/01/2021 n. di rep. 8462 emesso da ufficiale giudiziario corte d'appello di Brescia

3- ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Comune di OME (Bs.)

Via Maiolini , snc

Zona : agricola

Destinazione: Agricola

Tipologia immobiliare: Deposito agricolo

Tipologia Edilizia: singola

Caratteristiche generali dell'immobile

Infissi interni: / no

Infissi esterni: legno

Pavimenti e rivestimenti: no

Impianto elettrico: no

Impianto di condizionamento : no

Impianto termico: no

Allaccio fognatura: no

Dimensione; piccola

Forma di mercato Concorrenza monopolistica

Fase del mercato immobiliare Stagnazione

4. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Trattasi di un deposito agricolo di piccole dimensioni, occupa una superficie di m2 12 in pianta rettangolare.

E' composto dal piano terra in muratura e chiuso da una porta in legno e dal piano sovrastante aperto, costituito da un portico con copertura in legno e coppi: Si tratta di una struttura precaria e mal ridotta.

Si segnala che la vasca di raccolta acque piovane in lato Nord e il Camino –Barbeque in lato sud insistono su altra proprietà e non fanno parte dell'immobile pignorato. Si segnala inoltre che l'immobile è intercluso e l'acquirente dovrà farsi carico di istruire le necessarie pratiche per l'accesso pedonale e carraio.

identificativi catastali

Comune Censuario di Ome - Catasto Fabbricati

sez. NCT - Foglio n. 17-. – **particella- 468**

Classamento: Rendita euro 19,32, **categoria C/2** , classe 1, consistenza 17 m2 –
dati di superficie: totale 24m2

Rendita Euro 19,32

Indirizzo: Strada vicinale Dosso Maiolini snc piano S1-T

Confini:

Nord ; mapp.264

Ovest; mapp 264

Sud; mapp.264

Est; ;mapp.264

Consistenza

Desunta dal rilievo

Criterio di misurazione

Superficie esterna lorda

Superficie principale complessiva	indice mercantile	superficie commerciale
Deposito piano terra: 12,30 m2	0,50	m2. 6,15
Portico piano primo: 12,30 m2	0,35	<u>m2 4,30</u>
Superfici commerciali complessive		m2 10,45

5. Analisi estimativa analitica del più probabile valore di mercato

In mancanza di dati certi relativi a compravendite immobiliari recenti nel segmento di mercato dell'immobile da stimare, si procede alla stima con il metodo comparativo dei listini immobiliari comunemente usati nella Provincia di Brescia.

Si sono presi, come riferimento, i valori dei listini della Camera di Commercio di Brescia (Borsa Immobiliare Di Brescia), per immobili da ristrutturare nel Comune di Ome, applicando l'indice mercantile del 50% della slp, per il deposito al piano interrato; e del 35% per il portico superiore.

Dell'OMI (osservatorio mercato immobiliare di Brescia), per immobili residenziali nella zona agricola montana oltre che i valori medi delle agenzie immobiliari della zona.

Tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, delle dimensioni, della commerciabilità della zona, della vetustà, del buono stato conservativo dei locali, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, nonché del perdurante periodo di stagnazione del mercato, il sottoscritto, ritiene che all'immobile in oggetto possa essere attribuito il seguente prezzo unitario di mercato; **€ 1.453,00 al m²**. equivalente a un valore medio dei listini, come sotto specificato.

Listino immobiliare di Brescia,

immobili da ristrutturare	min € 500,00	max € 700,00
---------------------------	--------------	--------------

Listino osservatorio mercato immobiliare Brescia

Abitazione tipo civile, immobile normale	min € 1.250,00	max € 1.500,00
--	----------------	----------------

<u>Valore rilevato dalle agenzie immobiliari</u>	min € 600,00	max € 1.000,00
--	--------------	----------------

Valore attribuito € 925,00/mq

Superficie commerciale lorda mq.10,45 x €/mq.925,00 = € 9.666,25

Valore della quota di proprietà 50% € 9.666,25 x 50% = € 4.833,12

Arrotondato a € 5.000,00

6. Riepilogo dei valori di stima

Per gli immobili siti nel : Comune Censuario di Ome - Catasto Fabbricati
sez. NCT - Foglio n. 17- - particella- 468
Classamento: Rendita euro 19,32, **categoria C/2**, classe 1, consistenza 17 m² –
 dati di superficie: totale 24m²
Rendita Euro 19,32
 Indirizzo: Strada vicinale Dosso Maiolini snc piano S1-T
Intestati catastali :
omissis

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 5.000,00** euro cinquemila.

LOTTO N.4

Comune di PISOONE . LOCALITA' TERZANA -Porzione di fabbricato rurale alla particella 1329 subalterno 1

1-Inquadramento territoriale



2-Audit documentale e due diligence

Conformità edilizia

Ante 1967

Conformità catastale

Non Conforme : Porzione di fabbricato censita ancora al Catasto Terreni

Conformità titolarità

Conforme

Certificato energetico

no

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile libero

Servitù,vincoli, oneri, pesi,gravami

no

Vincoli urbanistici,ambientali,paesaggistici

No

Legittimità edilizia -urbanistica**Anno di costruzione** : ante 1967**Titoli autorizzativi**

Nessun provvedimento edilizio è giacente nel comune di Pisogne.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: P.G.T .Unità di paesaggio AG3-Aree agrosilvopastorali

Verifica della titolarità**Provenienza**

All'esecutato la quota pari all'intero di piena proprietà in regime di separazione dei beni , in Pisogne foglio 1 particella 1329 sub 1 per decreto di trasferimento immobili del 16/04/2009 n. di re. 3852/2009 emesso dal Tribunale di Brescia trascritto il 02/10/2009 nn.6052/4326

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Gli immobili come sopra pignorati sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE nn. 4820/592 del 27/07/2017 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 22/02/2016 di rep n.944 emesso dal Tribunale di Bergamo .

TRASCRIZIONE NN: 501/381 del 28/01/2021 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 05/01/2021 n.di rep. 8462 emesso da ufficiale giudiziario Corte d'Appello di Brescia.

3- ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**Localizzazione**

Comune di Pisogne (Bs.)

Località Terzana : Civico snc

Zona : agricola periferica .

Destinazione: agricola

Tipologia immobiliare: Fabbricato rurale

Caratteristiche generali dell'immobile

Trattasi di una porzione di immobile con tetto a due falde in legno, muratura in pietrame a vista , solai in legno.

Dimensione; Piccola**Forma di mercato** Concorrenza monopolistica**Fase del mercato immobiliare** Stagnazione

4. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Trattasi di porzione di vecchio fabbricato rurale abbandonato ,sito in Pisogne località Terzana. E' raggiungibile tramite una stretta strada comunale che si dirama dalla strada per la Val Palot appena sopra il centro del paese e sale fino alla frazione Terzana. Parcheggiata l'auto si prosegue a piedi scendendo lungo una impervia e sconnessa stradina sterrata per poi inoltrarsi nel fitta vegetazione del bosco che ha ormai inglobato il vecchio sentiero e raggiungere il fabbricato completamente circondato da folta vegetazione.

Il fabbricato è posto a quota 600 m slm, si sviluppa in pianta rettangolare su tre piani. E' suddiviso in tre porzioni e la parte che interessa la presente relazione è quella posta all'estremità nord-est, composta da una stalla al piano terra e dal soprastante fienile fino al tetto. L'area circostante il fabbricato censita ai mappali 2376 e 2377 e comune alle altre proprietà dei mappali 1329 sub 2 e 1329 sub 3.

L'immobile si presenta in stato di totale abbandono e in particolare la parte oggetto di stima ha la parte del tetto e del solaio crollati.

identificativi catastali

Catasto Terreni

Comune Censuario di Pisogne(G710B) - -sezione Toline

Foglio n. 9- - particella- 1329 subalterno n. 1 –

Partita: 5934

Particelle corrispondenti al Catasto fabbricati:

Comune Censuario di Pisogne(G710) (Bs.)

Sez.Urb. Tol Foglio 5 particella 1329

Classamento: particella con qualità: PORZ.RUR.FP

Particella con qualità: PORZ.RUR.FP

Intestati catastali**omissis****Confini:**

Nord: mapp. 2378

Ovest; mapp 2378

Sud; mapp.1329 sub 2

Est; ;mapp.2378

Consistenza

Desunta dalle mappe

Criterio di misurazione

Superficie esterna lorda

Superficie principale complessiva

indice mercantile

superficie commerciale

Stalla :	40,00 m2	0,50	m2.	20,00
Fienile :	40,00 m2	0,50	m2.	20,00
Superfici commerciale complessiva			m2	40,00

5. Analisi estimativa analitica del più probabile valore di mercato

In mancanza di dati certi relativi a compravendite immobiliari recenti nel segmento di mercato dell'immobile da stimare, si procede alla stima mediando il listino immobiliare comunemente usato della Camera di Commercio di Brescia (Borsa Immobiliare Di Brescia) , per immobili da ristrutturare nel Comune di Pisogne , applicando l'indice mercantile del 50% della slp , per stalla e fienile con i valori medi delle agenzie immobiliari della zona per immobili simili.

Tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, delle dimensioni, della commerciabilità della zona, della vetustà , del buono stato conservativo dei locali ,delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche , nonché del perdurante periodo di stagnazione del mercato e della convenzione urbanistica in data 10712 , il sottoscritto, ritiene che all'immobile in oggetto possa essere attribuito il seguente

prezzo unitario di mercato; **€.1.340,00 al m2** . equivalente a un valore medio dei listini ,come sotto specificato.

Listino immobiliare di Brescia ,

immobili agibili, min € 350,00 max € 450,00

Valore rilevato dalle agenzie immobiliari min €. 300,00 max € 470,00

Valore medio attribuito €. 392,50/mq

Superficie commerciale lorda mq.40,00 x €/mq.392,50 = €15.700 **Arrotondato a € 16.000,00**

6. Riepilogo dei valori di stima

Per gli immobili siti nel : Catasto Terreni
 Comune Censuario di Pisogne(G710B) - -sezione Toline
Foglio n. 9- - particella- 1329 subalterno n. 1 –
 Partita: 5934
Particelle corrispondenti al Catasto fabbricati:
 Comune Censuario di Pisogne(G710) (Bs.)
 Sez.Urb. Tol Foglio 5 particella 1329
 Classamento: particella con qualità: PORZ.RUR.FP

Particella con qualità: PORZ.RUR.FP

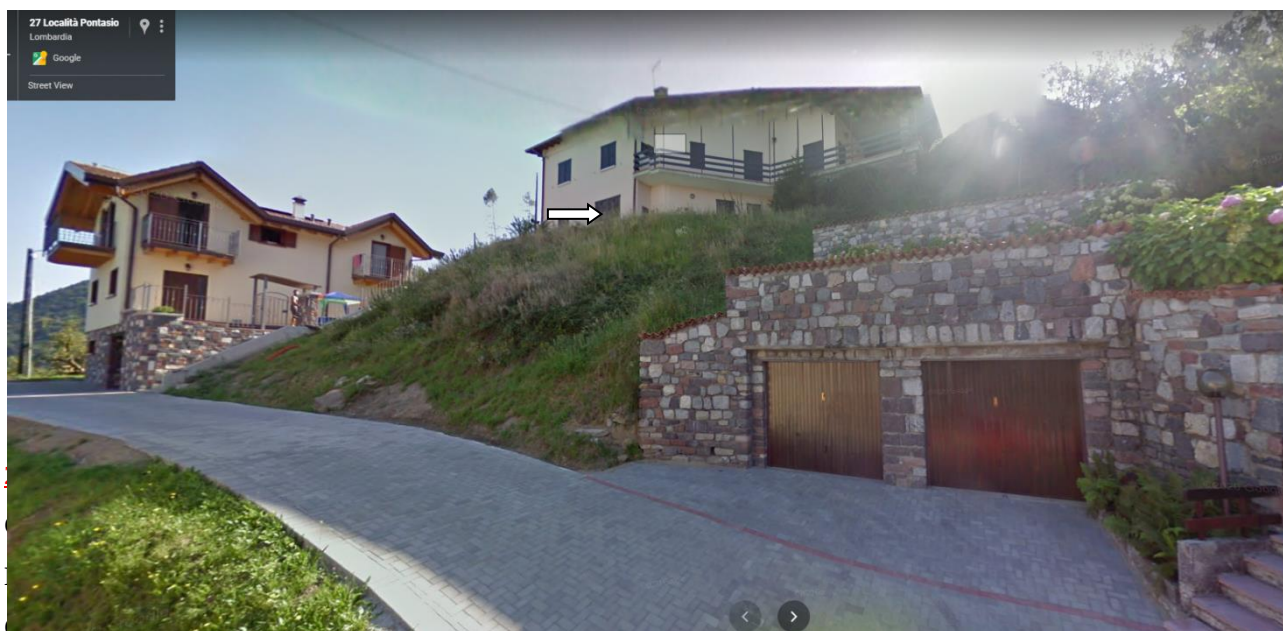
omissis

Il più probabile **valore in libero mercato** viene quantificato in : €. **16.000,00** euro sedicimila

LOTTO N.5 -

Comune di PISOONE Loc. SENIGA- Appartamento al piano seminterrato e area cortilizia esclusiva- particelle 7137 subalterno 3 e part.10592

1-Inquadramento territoriale



Conforme per l'appartamento. Non conforme per i locali interrati.

Conformità titolarità

Non conforme. Sui dati di visura al N.C.E.U. non è stato volturato l'atto di compravendita in data 20.07.1991 n. 3481/327

Certificato energetico

no

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato

No. Libero da persone ma presenza di mobili e cose di proprietà dell'esecutato.

Servitù,vincoli, oneri, pesi,gravami

no.

Vincoli urbanistici,ambientali,paesaggistici

No

Legittimità edilizia -urbanistica

Anno di costruzione : 1975

Titoli autorizzativi

Il fabbricato è stato costruito con licenza edilizia n 108 del 17 febbraio 1975 prot. N. 3929.

In data 30 aprile 1986 prot. N. 3929 è stato presentato il condono edilizio n. 2933/230 che riguardava l'intero fabbricato. Dall'esame della documentazione giacente negli uffici del Comune di Pisogne non si è trovata traccia del rilascio della concessione in sanatoria e del rilascio del certificato di agibilità.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: P.G.T Unità di paesaggio R1.1-Ambiti residenziali strutturati di montagna

Verifica della titolarità

Provenienza

Atto di compravendita in data 20.07.1991 n. 3481/327 di rep. Notaio Romano Armando trascritto in data 22.07.1991 ai n. 3580/2991

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Gli immobili come sopra pignorati sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN: 3445/276 del 21/06/1996 IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di finanziamento del 07/06/1996 n. rep. 69680/8282 notaio Grasso Biondi

ICSRIZIONE NN: 5820/896 del 18/07/2006 IPOTECA VOLONTARIA nascente da concessione a garanzia di apertura di credito del 07/07/2006 n. di rep. 998889/19570 notaio Grasso Biondi

ICSRIZIONE NN: 4820/592 del 27/07/2017 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da Decreto Ingintivo del 22/02/2016 n.rep. 944 Tribunale di Bergamo

TRASCRIZIONE NN: 501/381 del 28/01/2021 nascente da verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI del 05/01/2021 n. rep. 8462 emesso fa UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE APPELLO BRESCIA

3- ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Comune di Pisogne (Bs.)

Località Seniga via Piazze ,

Zona : residenziale montana .

Tipologia Edilizia: Fabbricato di tre appartamenti a destinazione residenziale

Caratteristiche generali dell'immobile

Solai e travi in c.a

Muratura in doppiouni

Infissi interni: legno con vetri doppi

Infissi esterni: legno

Pavimenti e rivestimenti: ceramica .

Intonaci prevalenti al civile.

Impianto elettrico: si.

Impianto di condizionamento : no

Impianto termico: stufa a legna e camino. Predisposizione per l'allaccio al metano.

Allaccio fognatura: si

Dimensione; Piccola

Forma di mercato Concorrenza monopolistica

Fase del mercato immobiliare Stagnazione

4. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

I beni pignorati fanno parte di un fabbricato sito in località Seniga ,costruito nell'anno 1975, che si eleva su due piani fuori terra (seminterrati e primo),comprendente tre appartamenti , oltre aree di pertinenza esclusive.

L' unità in esecuzione , adibita a residenza, si trova al piano seminterrato e si affaccia su una corte esclusiva che degrada in forte pendenza, sulla sottostante strada consortile.

L'accesso pedonale si esercita dalla sopracitata strada consortile, tramite una scala esterna costruita su altra proprietà (mapp 7137 sub 1) su cui l'unità immobiliare ha il diritto di passaggio (atto di provenienza in data 20.07.1991 n. 3481/327 notaio Grasso)

L'appartamento è costituito da due camere, sala, cucina e bagno. In lato nord su tutto il lato dell'abitazione ci sono ripostigli interrati che oltre a non essere autorizzati, in parte sono costruiti sulla proprietà del 7137 sub 1.

La struttura dell'immobile si presenta in buono stato, ma all'esterno sono presenti stacchi di intonaco dovuti all'umidità di risalita.

Si segnala in particolare la veduta sul lago d'Iseo che si gode sia internamente che esternamente all'unità, infatti la località che si raggiunge imboccando la strada per la Val Palot per poi deviare a destra fino alla frazione Seniga è posta a mt 720 slm.

Identificativi catastali.

Comune Censuario di **PISOGNE** (G710) (BS)- Catasto Fabbricati
sez.urb.PIS - Foglio n. 19-. – particella- 7137 subalterno n. 3
sez.urb.PIS - Foglio n. 19-. – particella- 10592

Classamento: Rendita Euro **237,57**, **categoria A/2** , classe 5,consistenza **4** vani-

Dati di superficie: Totale: **94 m2** Totale escluse aree scoperte :**94 m2**

Indirizzo: LOCALITA' PIAZZE Piano S

Intestati Catastali:

omissis

Confini:

Nord: mapp. 7137 sub 1

Ovest; strada consortile mapp. 860

Sud; mapp. 10591

Est; 10591/10593

5. Analisi estimativa analitica del più probabile valore di mercato

In mancanza di dati certi relativi a compravendite immobiliari recenti nel segmento di mercato dell'immobile da stimare, si procede alla stima con il metodo comparativo dei listini immobiliari comunemente usati nella Provincia di Brescia.

Si sono presi, come riferimento, i valori dei listini della Camera di Commercio di Brescia(Borsa Immobiliare Di Brescia) , per immobili residenziali agibili nel Comune di Pisogne , applicando l'indice mercantile , del 100% per gli uffici, del 0,50 % della slp per ripostigli ;

Dell'OMI (osservatorio mercato immobiliare di Brescia), per immobili residenziali normali di Pisogne oltre che i valori medi delle agenzie immobiliari della zona .

Tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, delle dimensioni, della commerciabilità della zona, della vetustà , del buono stato conservativo dei locali ,delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche , nonché del perdurante periodo di stagnazione del mercato , il sottoscritto, ritiene che all'immobile in oggetto possa essere attribuito il seguente prezzo unitario di mercato; **€1.000,00 al m2** . equivalente a un valore medio dei listini ,come sotto specificato.

Listino immobiliare di Brescia ,

immobili agibili,

min € 900 ,00 max € 1.100,00

Listino osservatorio mercato immobiliare Brescia

Abitazione tipo economico ,immobile normale min € 880,00 max € 1.150,00

Valore rilevato dalle agenzie immobiliari min €. 800,00 max € 1.200,00

Valore medio attribuito €. 1.005,00/mq arrotondato a €. 1000,00

Consistenza

Desunta dal rilievo

Criterio di misurazione

Superficie esterna lorda

Superficie principale complessiva		indice mercantile	superficie commerciale
Appartamento:	86,00 m2	1,00	m2. 86,00
Ripostigli :	15,00 m2	0,50	m2. 7,50
Area pertinenziale	250,00 m2	0,10	<u>m2. 25,00</u>
Superfici commerciale complessiva			m2 118,50
Superficie commerciale 118,50 m2 x €/m2 1000,00 =		€ 118.500,00	

5. Riepilogo dei valori di stima**Lotto 5**per gli immobili siti nel: Comune Censuario di **PISOGNE** (G710) (BS)- Catasto Fabbricati**sez.urb.PIS - Foglio n. 19-. – particella- 7137 subalterno n. 3****sez.urb.PIS - Foglio n. 19-. – particella- 10592****Classamento:** Rendita Euro 237,57, categoria A/2 , classe 5,consistenza 4 vani-**Dati di superficie:** Totale: **94 m2** Totale escluse aree scoperte :**94 m2****Indirizzo:** LOCALITA' PIAZZE Piano S**Intestati Catastali:****omissis**Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in :**€. 118.500,00** euro centodiciottomilacinquecento..

LOTTO N.6-

Comune di PISOGNE :Quota di $\frac{1}{2}$ di porzione di fabbricato composto da appartamento piano terra, sottotetto, due posti auto coperti, tre posti auto scoperti e corte esclusiva.

1-Inquadramento territoriale:



2-Audit documentale e due diligence

Conformità edilizia

Conforme per il fabbricato

Non conforme per una autorimessa

Conformità catastale

si

Conformità titolarità

Conforme

Certificato energetico

no

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile libero**Servitù,vincoli, oneri, pesi,gravami**

no.

Vincoli urbanistici,ambientali,paesaggistici

No

Legittimità edilizia -urbanistica**Anno di costruzione** : 1966**Titoli autorizzativi**

Il fabbricato nella sua consistenza originaria è stato realizzato in forza di licenza edilizia n. 39,1075 p.g. e 133 ed- priv., rilasciata dal Comune di Pisogne in data 18Aprile 1966. In Comune di Pisogne, da quella data non risultano ulteriori titoli autorizzativi sul fabbricato. Si accerta una richiesta di condono edilizio per una autorimessa del 10/12/2004 prot. 4996, ma la concessione in sanatoria non risulta rilasciata. Risulta inoltre una DIA per recupero sottotetto del 10/04/2009 non autorizzata.

Il certificato di agibilità non risulta agli atti del Comune.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: P.G.T. Unità di paesaggio R2-Ambiti residenziali semistrutturati.

Verifica della titolarità**Provenienza**

La quota pari a ½ di proprietà per decreto di trasferimento del 16/09/1995 n. di rep.345/90 emesso dal Tribunale di Brescia trascritto a Breno il 16/10/1995 nn. 5603/4691

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Gli immobili come sopra pignorati sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 6065/1094 del 21/07/2005 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 06/07/2005 n. di rep. 97048/18243 notai Grasso Biondi

ICSRIZIONE NN: 4820/592 del 27/07/2017 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da Decreto Ingintivo del 22/02/2016 n.rep. 944 Tribunale di Bergamo

TRASCRIZIONE NN: 501/381 del 28/01/2021 nascente da verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI del 05/01/2021 n. rep. 8462 emesso fa UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE APPELLO BRESCIA

3- ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**Localizzazione**

Comune di Pisogne (Bs.)

Loc. S. Gerolamo ,

Civico n. 32

Zona : residenziale .

Destinazione: residenziale

Tipologia Edilizia: Fabbricato singolo

Caratteristiche generali dell'immobile

Struttura: mista c.a e blocchi tipo poroton

Tetto in laterocemento coibentato

Infissi interni: / legno

Infissi esterni: legno

Pavimenti e rivestimenti: ceramica .

Intonaci prevalenti al civile

Impianto elettrico: si.

Impianto di condizionamento : no

Impianto termico: si

Allaccio fognatura: si

Dimensione; Media

Forma di mercato Concorrenza monopolistica

Fase del mercato immobiliare Stagnazione

4. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Il fabbricato oggetto di esecuzione si trova in località s. Gerolamo n. 32 e si raggiunge da Pisogepercorrendo la strada 510 in direzione Nord di Darfo e deviando a sinistra subito dopo lo svincolo della superstrada, lungo una strada di ridotta larghezza che termina all'altezza del fabbricato stesso.

I beni pignorati fanno parte di un fabbricato che si sviluppa in pianta quadra su tre piani di livello: terra ,primo e Sottotetto, oltre a due autorimesse coperte ,tre posti auto a cielo aperto e area esterna .

L'esecutato è proprietario di ½ dell'appartamento al pianoterra, del sottotetto al piano secondo delle due autorimesse coperte e dei tre posti auto a cielo aperto e dell'area esterna, su cui però grava il diritto di passaggio pedonale e carraio a favore del proprietario dell'appartamento al piano primo per accedere all'autorimessa e al posto auto.

L'appartamento al piano terra è composto da quattro locali, bagno, portichetto e area esclusiva esterna portico comune di accesso al vano scale comune per raggiungere le unità al piano primo e sottotetto. Dal locale soggiorno si accede ad un locale completamente interrato di piccole dimensioni che non risulta accatastato. Il vano caldaia è posto sotto il vano scale e vi si accede dall'esterno.

L'intera unità si presenta in stato di degrado e necessita di una radicale ristrutturazione a livello strutturale interno e impiantistico.

Il piano sottotetto si raggiunge dalla scala comune interna ed è attualmente formato da due locali con altezze variabili ai

lati di mt. 1,00 e mt. 1,50 e di mt. 3,10 al colmo e da un terrazzino esterno in linea di falda.

Risulta che siano stati eseguiti lavori in forza di una DIA per recupero sottotetto del 10/04/2009 prot. 4513 ma che non sono stati ultimati probabilmente a seguito del diniego del Comune di Pisogne con comunicazione del 14/12/2009.

Le due autorimesse esterne sono costituite da muri portanti e copertura in eternit prive di basculanti.

Per l'autorimessa posta all'estremità est è stato presentato il condono edilizio del 10/12/2004 prot. 4996, ma la concessione in sanatoria non risulta rilasciata.

Complessivamente le facciate esterne del fabbricato sono in buono stato, intonacate al civile e tinteggiate

Identificativi catastali.

Comune Censuario di **PISOGNE** (G710) (BS)- Catasto Fabbricati
sez.urb.PIS - Foglio n. 4- - particella- 2319 subalterno n. 3
Classamento: Rendita Euro **278,37**, categoria **A/2** , classe **4**,consistenza **5,5** vani-
Dati di superficie: Totale: **136 m2** Totale escluse aree scoperte :**130 m2**
Indirizzo: LOCALITA' SANGEROLAMO N. 34 Piano T-1

Comune Censuario di **PISOGNE** (G710) (BS)- Catasto Fabbricati
sez.urb.PIS - Foglio n. 4- - particella- 2319 subalterno n. 5
Classamento: Rendita Euro **86,76**, categoria **C/2** , classe **2**,consistenza **105 m2**-
Dati di superficie: Totale: **139 m2**
Indirizzo: LOCALITA' SANGEROLAMO N. 34 Piano 2-1

Comune Censuario di **PISOGNE** (G710) (BS)- Catasto Fabbricati
sez.urb.PIS - Foglio n. 4- - particella- 2319 subalterno n. 7
Classamento: Rendita Euro **36,87**, categoria **C/6** , classe **3**,consistenza **21m2**
Dati di superficie: Totale: **26 m2**
Indirizzo: LOCALITA' SANGEROLAMO N. 34 Piano T

Comune Censuario di **PISOGNE** (G710) (BS)- Catasto Fabbricati
sez.urb.PIS - Foglio n. 4- - particella- 2319 subalterno n. 9
Classamento: Rendita Euro **86,76**, categoria **C/6** , classe **3**,consistenza **23 m2**-
Dati di superficie: Totale: **28 m2**
Indirizzo: LOCALITA' SANGEROLAMO N. 34 Piano T

Comune Censuario di **PISOGNE** (G710) (BS)- Catasto Fabbricati

sez.urb.PIS - Foglio n. 4-. – particella- 2319 subalterno n. 11

Classamento: Rendita Euro **11,16** categoria **C/6** , classe **1**,consistenza **9m2**

Dati di superficie: Totale: **9 m2**

Indirizzo: LOCALITA' SANGEROLAMO N. 34 Piano T

Comune Censuario di **PISOGNE** (G710) (BS)- Catasto Fabbricati

sez.urb.PIS - Foglio n. 4-. – particella- 2319 subalterno n. 12

Classamento: Rendita Euro **11,16**, categoria **C/6** , classe **1**,consistenza **9 m2-**

Dati di superficie: Totale: **9 m2**

Indirizzo: LOCALITA' SANGEROLAMO N. 34 Piano T

Comune Censuario di **PISOGNE** (G710) (BS)- Catasto Fabbricati

sez.urb.PIS - Foglio n. 4-. – particella- 2319 subalterno n. 13

Classamento: Rendita Euro **11,16**, categoria **C/6** , classe **1**,consistenza **9 m2-**

Dati di superficie: Totale: **9 m2**

Indirizzo: LOCALITA' SANGEROLAMO N. 34 Piano T

Comune Censuario di **PISOGNE** (G710) (BS)- Catasto Fabbricati

sez.urb.PIS - Foglio n. 4-. – particella- 2319 subalterno n. 14

Classamento: categoria **F/1** , classe **1**,consistenza **500m2**

Indirizzo: LOCALITA' SANGEROLAMO N. 34 Piano T

Comune Censuario di **PISOGNE** (G710) (BS)- Catasto Fabbricati

sez.urb.PIS - Foglio n. 4-. – particella- 2319 subalterno n. 15

Classamento: categoria **F/1** , classe **1**,consistenza **40 m2**

Indirizzo: LOCALITA' SANGEROLAMO N. 34 Piano T

Intestati Catastali:

omissis

Confini:

Nord ; mapp.13505

Ovest; mapp.11657

Sud; mapp.15183

Est: mapp.4776

5. Analisi estimativa analitica del più probabile valore di mercato

In mancanza di dati certi relativi a compravendite immobiliari recenti nel segmento di mercato dell'immobile da stimare, si procede alla stima con il metodo comparativo dei listini immobiliari comunemente usati nella Provincia di Brescia.

Si sono presi, come riferimento, i valori dei listini della Camera di Commercio di Brescia (Borsa Immobiliare Di Brescia), per immobili residenziali da ristrutturare nel Comune di Pisogne, applicando l'indice mercantile, del 100% per l'appartamento, del 50% per il sottotetto, del 35% della slp per posti auto coperti; del 35% per i porticati del 25% per posti auto scoperti.

Tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, delle dimensioni, della commerciabilità della zona, della vetustà, dello stato conservativo dei locali, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, nonché del perdurante periodo di stagnazione del mercato, il sottoscritto, ritiene che all'immobile in oggetto possa essere attribuito il seguente prezzo unitario di mercato; **€.550,00 al m2**. equivalente a un valore medio dei listini, come sotto specificato.

Valore attribuito €. 550,00/mq

Listino immobiliare di Brescia,

immobili da ristrutturare min € 450,00 max € 550,00

Valore rilevato dalle agenzie immobiliari min €. 500,00 max € 700,00

Consistenza

Desunta dal rilievo

Criterio di misurazione

Superficie esterna lorda

Superficie principale complessiva		indice mercantile	superficie commerciale	
appartamento	115,00 m2	1,00	m2	115,00
sottotetto	130,00 m2	0,50	m2.	65,00
portico	9,00 m2	0,35	m2	3,15
Terrazzo	6,00 m2	0,35	m2	2,10
Posti auto coperti n. 2	51,00 m2	0,35	m2.	17,85
Posti auto scoperti n.3	54,00 m2	0,30	m2	16,20
<u>Area esterna</u>	<u>428,00 m2</u>	<u>0,10</u>	<u>m2</u>	<u>42,80</u>
Superfici commerciale complessiva			m2	262,10
Superficie commerciale 262,10 m2 x €/m2 550,00 =		€. 144.155,00 arrotondato a €. 144.000,00		

5. Riepilogo dei valori di stima

Lotto 6 : per gli immobili siti in : Comune Censuario di **PISOGNE** (G710) (BS)- Catasto Fabbricati
sez.urb.PIS - Foglio n. 4-. – particella- 2319 subalterno n. 3
Classamento: Rendita Euro **278,37**, categoria **A/2** , classe **4**,consistenza **5,5** vani-
Dati di superficie: Totale: **136 m2** Totale escluse aree scoperte :**130 m2**
Indirizzo: LOCALITA' SANGEROLAMO N. 34 Piano T-1

Comune Censuario di **PISOGNE** (G710) (BS)- Catasto Fabbricati
sez.urb.PIS - Foglio n. 4-. – particella- 2319 subalterno n. 5
Classamento: Rendita Euro **86,76**, categoria **C/2** , classe **2**,consistenza **105 m2**-
Dati di superficie: Totale: **139 m2**
Indirizzo: LOCALITA' SANGEROLAMO N. 34 Piano 2-1

Comune Censuario di **PISOGNE** (G710) (BS)- Catasto Fabbricati
sez.urb.PIS - Foglio n. 4-. – particella- 2319 subalterno n. 7
Classamento: Rendita Euro **36,87**, categoria **C/6** , classe **3**,consistenza **21m2**
Dati di superficie: Totale: **26 m2**
Indirizzo: LOCALITA' SANGEROLAMO N. 34 Piano T

Comune Censuario di **PISOGNE** (G710) (BS)- Catasto Fabbricati
sez.urb.PIS - Foglio n. 4-. – particella- 2319 subalterno n. 9
Classamento: Rendita Euro **86,76**, categoria **C/6** , classe **3**,consistenza **23 m2**-
Dati di superficie: Totale: **28 m2**
Indirizzo: LOCALITA' SANGEROLAMO N. 34 Piano T

Comune Censuario di **PISOGNE** (G710) (BS)- Catasto Fabbricati
sez.urb.PIS - Foglio n. 4-. – particella- 2319 subalterno n. 11
Classamento: Rendita Euro **11,16** categoria **C/6** , classe **1**,consistenza **9m2**
Dati di superficie: Totale: **9 m2**
Indirizzo: LOCALITA' SANGEROLAMO N. 34 Piano T

Comune Censuario di **PISOGNE** (G710) (BS)- Catasto Fabbricati
sez.urb.PIS - Foglio n. 4-. – particella- 2319 subalterno n. 12
Classamento: Rendita Euro **11,16**, categoria **C/6** , classe **1**,consistenza **9 m2**-

Dati di superficie: Totale: **9 m2**

Indirizzo: LOCALITA' SANGEROLAMO N. 34 Piano T

Comune Censuario di **PISOGNE** (G710) (BS)- Catasto Fabbricati

sez.urb.PIS - Foglio n. 4-. – **particella- 2319 subalterno n. 13**

Classamento: Rendita Euro **11,16**, **categoria C/6** , classe **1**,consistenza **9 m2-**

Dati di superficie: Totale: **9 m2**

Indirizzo: LOCALITA' SANGEROLAMO N. 34 Piano T

Comune Censuario di **PISOGNE** (G710) (BS)- Catasto Fabbricati

sez.urb.PIS - Foglio n. 4-. – **particella- 2319 subalterno n. 14**

Classamento:**categoria F/1** , classe **1**,consistenza **500m2**

Indirizzo: LOCALITA' SANGEROLAMO N. 34 Piano T

Comune Censuario di **PISOGNE** (G710) (BS)- Catasto Fabbricati

sez.urb.PIS - Foglio n. 4-. – **particella- 2319 subalterno n. 15**

Classamento:**categoria F/1** , classe **1**,consistenza **40 m2**

Indirizzo: LOCALITA' SANGEROLAMO N. 34 Piano T

Intestati Catastali:

omissis

Il più probabile **valore in libero mercato** della quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ viene di fatto quantificato in :

€. **72.000,00** euro settantaduemila.

LOTTO N.7**Comune di PISOGNE: Quota di 2/15 di porzione di fabbricato mappale n. 4870. Loc. Casino Motta****1-Inquadramento territoriale:****2-Audit documentale e due diligence****Conformità edilizia**

In comune di Pisogne non risultano provvedimenti edilizi di nessun genere.

Conformità catastale

Conforme:

Conformità titolarità

Non conforme. Sui dati di visura al N.C.E.U. non è stato volturato il decreto di trasferimento immobili del 10/06/2010

Certificato energetico

no

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**Immobile occupato**

Sì. Al momento del sopralluogo la porta di ingresso era chiusa e non c'era nessuno. L'area esterna era occupata da attrezzature agricole in riparazione, per cui si presuppone l'esistenza di un'attività di riparazione di attrezzature agricole.

Servitù,vincoli, oneri, pesi,gravami

no.

Vincoli urbanistici,ambientali,paesaggistici

No

Legittimità edilizia -urbanistica**Anno di costruzione :**

non definibile, probabilmente ante 1967.

Titoli autorizzativi

In Comune di Pisogne non vi è traccia di provvedimenti edilizi

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: P.G.T: Unità di Paesaggio AG2-Aree agricole di salvaguardia-Fascia di rispetto pozzi e sorgenti(r-200m e r-10m tutela assoluta)

Verifica della titolarità**Provenienza**

La quota pari a 2/15 di piena proprietà per decreto di trasferimento immobili del 10/06/2010 n. di rep. 178/2010 emesso dal Tribunale di Brescia.

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Gli immobili come sopra pignorati sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

ICSRIZIONE NN: 4820/592 del 27/07/2017 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da Decreto Ingiuntivo del 22/02/2016 n.rep. 944 Tribunale di Bergamo

TRASCRIZIONE NN: 501/381 del 28/01/2021 nascente da verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI del 05/01/2021 n. rep. 8462 emesso fa UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE APPELLO BRESCIA

3- ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**Localizzazione**

Comune di Pisogne (Bs.)

Località Casino Motta ,

Zona : agricola .

Tipologia Edilizia: Fabbricato a destinazione residenziale

Caratteristiche generali dell'immobile

Solai e travi in c.a

Muratura in pietrame

Tetto in legno

Infissi interni: legno

Infissi esterni: legno

Intonaci prevalenti al civile.

Impianto elettrico: si.

Impianto di condizionamento : no

Allaccio fognatura: si

Dimensione; Piccola

Forma di mercato Concorrenza monopolistica

Fase del mercato immobiliare Stagnazione

4. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Il fabbricato oggetto di esecuzione è raggiungibile, dalla strada per la Val Palot, tramite una strada comunale che si dirama a destra sopra l'abitato di Pisogne in località Casino Motta. Si eleva su due piani fuori terra (piano terra e primo) , oltre area di pertinenza esclusiva. E' accatastato al NCEU dal 2007.

E' adibito a residenza. Al momento del sopralluogo non è stato possibile accertare da chi è occupato perché chiuso.

L'accesso pedonale e carraio si esercita tramite una strada comunale che si dirama dalla sottostante strada per la Val Palot.

L'immobile è costituito da un piano terra composto da soggiorno cucina e bagno, una rampa di scale esterna che porta al piano primo costituito da due camere e ballatoio esterno. In lato nord, sud e ovest è circondato da area pertinenziale esclusiva, mentre in lato Est è adiacente ad un altro fabbricato.

La struttura esterna dell'immobile si presenta in buono stato.

Identificativi catastali. Comune Censuario di **PISOGNE** (G710) (BS)- Catasto Fabbricati

sez.urb.PIS - Foglio n. 10- - particella- 4870

Classamento: Rendita Euro **142,03**, categoria **A/3** , classe **1**,consistenza **5vani-**

Dati di superficie: Totale: **97 m2** Totale escluse aree scoperte :**89 m2**

Indirizzo: LOCALITA' CASINO MOTTA SN Piano T-1

Intestati Catastali:

omissis

Confini: Nord; strada comunale

Ovest; mapp.1948

Sud; mapp. 1948

Est; mapp. 1948

5. Analisi estimativa analitica del più probabile valore di mercato

In mancanza di dati certi relativi a compravendite immobiliari recenti nel segmento di mercato dell'immobile da stimare, si procede alla stima con il metodo comparativo dei listini immobiliari comunemente usati nella Provincia di Brescia.

Si sono presi, come riferimento, i valori dei listini della Camera di Commercio di Brescia (Borsa Immobiliare Di Brescia), per immobili residenziali agibili nel Comune di Pisogne, applicando l'indice mercantile, del 100% per le superfici principali, dello 0,30 % della slp per balconi e del 10% per le aree esterne; Dell'OMI (osservatorio mercato immobiliare di Brescia), per immobili residenziali normali di Pisogne oltre che i valori medi delle agenzie immobiliari della zona.

Tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, delle dimensioni, della commerciabilità della zona, della vetustà, del buono stato conservativo dei locali, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, nonché del perdurante periodo di stagnazione del mercato, il sottoscritto, ritiene che all'immobile in oggetto possa essere attribuito il seguente prezzo unitario di mercato; **€.888,33 al m2**. equivalente a un valore medio dei listini, come sotto specificato.

Listino immobiliare di Brescia,

immobili agibili, min € 700,00 max € 900,00

Listino osservatorio mercato immobiliare Brescia

Abitazione tipo economico, immobile normale min € 880,00 max € 1.150,00

Valore rilevato dalle agenzie immobiliari min €. 700,00 max € 1.000,00

Valore medio attribuito €. 888,33/mq

Consistenza

Desunta dal rilievo

Criterio di misurazione

Superficie esterna lorda

Superficie principale complessiva		indice mercantile	superficie commerciale
Appartamento:	90,00 m2	1,00	m2. 90,00
Balconi :	3,00 m2	0,50	m2. 1,50
Area pertinenziale	70,00 m2	0,10	<u>m2. 7,00</u>
Superfici commerciale complessiva			m2 98,50

Superficie commerciale 98,50 m2 x €/m2 888,33 = € 87.468,00

Valore della quota di 2/15 = 11.6662,40 arrotondato a €. 12.000,00

5. Riepilogo dei valori di stima

Lotto 7 : per gli immobili siti in : Comune Censuario di **PISOGNE** (G710) (BS)- Catasto Fabbricati

sez.urb.PIS - Foglio n. 10-. – particella- 4870

Classamento: Rendita Euro **142,03**, categoria **A/3** , classe **1**,consistenza **5vani-**

Dati di superficie: Totale: **97 m2** Totale escluse aree scoperte :**89 m2**

Indirizzo: LOCALITA' CASINO MOTTA SN Piano T-1

Intestati Catastali:

omissis

Il più probabile **valore in libero mercato** della quota di proprietà di 2/15 viene di fatto quantificato in :

€. **12.000,00** euro dodicimila.

LOTTO N.8

Comune di TEMU' due ripostigli. Via Ballardini 13.mapp.187 sub 8 e 187 sub 9

1-Inquadramento territoriale

Ingresso vano scala



2-Audit documentale e due diligence

Conformità edilizia

Si.

Conformità catastale

Si

Conformità titolarità

Si

Certificato energetico

no

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile libero

Servitù,vincoli, oneri, pesi,gravami

I ripostigli sono pertinenziali agli appartamenti ai mapp 187 sub 5 e sub 6. già oggetto del pignoramento immobiliare GRE 559/2019oggetto.

La sentenza nella causa civile del 26/11/2009 iscritta n. 258/,pubblicata il 30/11/2009 conferma la proprietà dei ripostigli in capo all'esecutato , ma assegna la proprietà esclusiva della scala all'attore.

Pertanto è da verificare se i ripostigli trasferiti a proprietà diversa da quella degli appartamenti abbiano o meno il diritto di passaggio sulla scala.

Vincoli urbanistici,ambientali,paesaggistici

No

Legittimità edilizia -urbanistica

Anno di costruzione :

Ritutturazione del 1981.

Titoli autorizzativi

Concessione edilizia del 1981 e concessione in sanatoria del 1986

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: P.G.T

Verifica della titolarità

Provenienza

Decreto di trasferimento immobili del 1/01/2002 n. di rep. 78/2002 rettifica in data 11/02/2005 n. 991/731

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Gli immobili come sopra pignorati sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

ICSRIZIONE NN: 4820/592 del 27/07/2017 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da Decreto Ingintivo del 22/02/2016 n.rep. 944 Tribunale di Bergamo

TRASCRIZIONE NN: 501/381 del 28/01/2021 nascente da verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI del 05/01/2021 n. rep. 8462 emesso fa UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE APPELLO BRESCIA

3- ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Comune di Temu' (Bs.)

Via Ballardini 13 ,

Zona : residenziale .

Dimensione; Piccola

Forma di mercato Concorrenza monopolistica

Fase del mercato immobiliare Stagnazione

4. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Come anzidetto i ripostigli sono pertinenziali agli appartamenti ai mapp 187 sub 5 e sub 6. già oggetto del pignoramento immobiliare GRE 559/2019 oggetto.

La sentenza nella causa civile iscritta al n. 258/ C per l'anno 2002, del 26/11/2009 pubblicata il 30/11/2009 conferma la proprietà dei ripostigli in capo all'esecutato , ma assegna la proprietà esclusiva della scala a parte attrice.

Pertanto è da verificare se i ripostigli trasferiti a proprietà diversa da quella degli appartamenti ai mapp 187 sub 5 e sub 6, abbiano o meno il diritto di passaggio sulla scala che serve tali appartamenti. Di fatto sarebbe coerente unirli alla procedura già in essere n.559/2019.

Sono di modesta dimensione (m2 di superficie netta), occupati da cose dell'esecutato privi di impianti ad eccezione di quello elettrico.

Il ripostiglio al piano secondo è privo di porta.

Identificativi catastali

Comune Censuario di TEMU' (L094) (BS)- Catasto Fabbricati

sez.urb.NCT - Foglio n. 17-. – particella- 187 subalterno 8

Classamento: Rendita Euro 13,17 categoria C/2 , classe 3,consistenza 5m2

Dati di superficie: Totale: 7 m2

Indirizzo: Via Ballardini n.13 Piano T

Comune Censuario di TEMU' (L094) (BS)- Catasto Fabbricati

sez.urb.NCT - Foglio n. 17-. – particella- 187 subalterno 9

Classamento: Rendita Euro 13,17 categoria C/2 , classe 3,consistenza 5m2

Dati di superficie: Totale: 7 m2

Indirizzo: Via Ballardini n.13 Piano 1

Intestati Catastali:

omissis

Confini:

Nord; maap.186

Ovest; vano scale

Sud; mapp. 191

Est; mapp. 191

5. Analisi estimativa analitica del più probabile valore di mercato

In mancanza di dati certi relativi a compravendite immobiliari recenti nel segmento di mercato dell'immobile da stimare, si procede alla stima con il metodo comparativo dei listini immobiliari comunemente usati nella Provincia di Brescia.

Si sono presi, come riferimento, i valori dei listini della Camera di Commercio di Brescia (Borsa Immobiliare Di Brescia), per immobili residenziali agibili nel Comune di Temu', applicando l'indice mercantile dello 0,50 % della slp ;

Dell'OMI (osservatorio mercato immobiliare di Brescia), per immobili residenziali normali di Temu' oltre che i valori medi delle agenzie immobiliari della zona .

Tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, delle dimensioni, della commerciabilità della zona, della vetustà, dello conservativo dei locali, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, nonché del perdurante periodo di stagnazione del mercato, il sottoscritto, ritiene che all'immobile in oggetto possa essere attribuito il seguente prezzo unitario di mercato; **€.1500,00 al m2** . equivalente a un valore medio dei listini, come sotto specificato.

Listino immobiliare di Brescia ,

immobili agibili, min € 1.400,00 max € 1700,00

Listino osservatorio mercato immobiliare Brescia

Abitazione tipo economico, immobile normale min € 1.250,00 max € 1.750,00

Valore rilevato dalle agenzie immobiliari min €. 1.300,00 max € 1.600,00

Valore medio attribuito €1.500,00

Consistenza

Desunta dal rilievo

Criterio di misurazione

Superficie esterna lorda

Superficie principale complessiva indice mercantile superficie commerciale

Ripostigli : 10,00 m2 0,50 m2. 5,00

Superfici commerciale complessiva m2 5,00

Superficie commerciale 5,00 m2 x €/m2 1.500,00 = €. 7.500,00

5. Riepilogo dei valori di stima

Lotto 8 : per gli immobili siti in : Comune di TEMU' Via Ballardini n.13

Identificativi catastali

Comune Censuario di TEMU' (L094) (BS)- Catasto Fabbricati

sez.urb.NCT - Foglio n. 17-. – particella- 187 subalterno 8

Classamento: Rendita Euro **13,17 categoria C/2** , classe **3**,consistenza 5m2

Dati di superficie: Totale: **7 m2**

Indirizzo: Via Ballardini n.13 Piano T

Comune Censuario di **TEMU'** (L094) (BS)- Catasto Fabbricati

sez.urb.NCT - Foglio n. 17-. – particella- 187 subalterno 9

Classamento: Rendita Euro **13,17 categoria C/2** , classe **3**,consistenza 5m2

Dati di superficie: Totale: **7 m2**

Indirizzo: Via Ballardini n.13 Piano 1

Intestati Catastali:

omissis

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in :

€. **7.500,00** euro settemilacinquecento.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 2653

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

DICHIARA

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

Timbro e firma