

# 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. 409 / 2024

GIUDICE: **Dott. CANALI GIANLUIGI**  
G.O.P. delegato: **Dott. DAVIDE FOPPA VICENZINI**

#### Anagrafica

Creditori procedenti:

**CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.**  
con sede in Leno (BS), Via Garibaldi n. 25  
C.F. 01741030983  
In persona del Legale Rappresentante Sig. Bettinsoli Romano

Rappresentati dagli Avvocati

**Avv. Marco MOLINARI TOSATTI**  
con Studio in Brescia, Via XX Settembre n. 8  
E mailPEC: marco.molinaritosatti@brescia.pecavvocati.it  
Tel. 030 43531

Esecutati:

*“omissis”*

Esperto incaricato

**Arch. Laura DALE'**  
Via Lavandaie del Borgo n. 5 – 25128 Brescia  
CF DLALRA63M57B157P  
Tel 030 5235775 – 335 477560  
Fax 030 3775497  
Email lauradale17@gmail.com  
EmailPEC laura.dale@archiworldpec.it  
Iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Brescia al nr. 1317.  
Iscritta all'Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Brescia al n. 311.



A blue circular stamp with the text "ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI BRESCIA" around the perimeter. In the center, it says "DOTT. Arch. LAURA DALE'". Below the stamp is a handwritten signature that appears to read "Laura Dale'".

**Date**

Nomina dell'esperto	22.01.2025
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	29.01.2025
Data della consegna del rapporto di valutazione	27.03.2025
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	07.05.2025

**Identificazione dei lotti**

**LOTTO 1/2** Foglio 11 Particella 411 sub 608 via Roma n. 10-12, Bagnolo Mella (BS) appartamento Piano Rialzato e Piano Seminterrato, posto in casellato a due piani, con cantine e corte esterna esclusiva e Foglio 11 Particella 411 sub 586 autorimessa doppia e ripostiglio, oltre alle parti comuni (corte comune).

**LOTTO 2/2** Foglio 11 Particella 411 sub 587 via Roma n. 18-20A, Bagnolo Mella (BS), appartamento Piano Primo, posto in casellato a due piani, con grande terrazza e piccola corte esterna esclusiva.

**N.B.: Per quanto riguarda l'unità di cui al NCEU Sez. NCT mapp. 411 sub. 609 risultante ceduto a [REDACTED] con atto di compravendita in data 15-10-2021 nn. 34882/23299 rep. Notaio Santosuoso, il G.E. dott. Gianluigi Canali dichiara l'estinzione parziale della procedura esecutiva** (di cui all'oggetto della presente relazione) **limitatamente a tale bene immobile**. Come da documento in data 02-12-2024 allegato alla presente.

**LOTTO NR. 1/2**

Descrizione sintetica	Unità immobiliare costituita da un appartamento sito al Piano Rialzato con accesso principale esclusivo da via Roma n. 12, un altro accesso pedonale dal n. civico 10 e altri due accessi dal cortile interno al Piano Terra, situato in via Roma nel comune di Bagnolo Mella, con annessi cantina, lavanderia e ripostigli al piano Seminterrato, una corte esclusiva esterna e un'autorimessa doppia con ripostiglio al Piano Terra.
Ubicazione	<b>Comune di Bagnolo Mella (Bs), via Roma n. 10-12</b> , Piano Terra/Rialzato, Piano Interrato (appartamento e corte esclusiva), autorimessa doppia e ripostiglio al Piano Terra.
Identificativi catastali	<b>Sez. NCT Fg. 11 mapp. 411 sub. 608 - cat. A/2 - Cl. 5 - Consistenza 12 vani - R. €. 1.146,53 - Dati di superficie 419 mq</b> <b>Sez. NCT Fg. 11 mapp. 411 sub. 586 - cat. C/6 - Cl. 3 - Consistenza 49 mq R. €. 106,29 - Dati di superficie 49 mq</b>
Quota di proprietà	<b>“omissis”</b> Proprietario quota 1/1 su Foglio: 11 Mapp. 411 sub. 608 Proprietario quota 1/1 su Foglio: 11 Mapp. 411 sub. 586
Diritto di proprietà	Quota 1/1
Divisibilità dell'immobile	nessuna

Più probabile valore in libero mercato: **€ 589.254,00**  
*(cinquecentoottantanove mila duecentocinquantatré euro/00)*

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 471.403,00**  
*(quattrocentosettantunomila e quattrocentotré euro/00)*

### Valore locativo del bene: Euro 18.000,00/anno

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Immobile in buono stato di manutenzione generale, unità immobiliare in stato di manutenzione medio-buono, livello di commerciabilità buona.

### Audit documentale e Due Diligence

- |                       |  |
|-----------------------|--|
| Conformità edilizia   | <input type="checkbox"/> NO piccole difformità facilmente sanabili |
| Conformità catastale  | <input type="checkbox"/> NO  |
| Conformità titolarità | <input type="checkbox"/> SI  |

### Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- |  |   |
|--|---|
| Immobile libero/occupato                       | <input type="checkbox"/> SI libero                            |
| Spese condominiali arretrate                   | <input type="checkbox"/> L'immobile non risulta amministrato  |
| Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami         | <input type="checkbox"/> No, salvo quelli elencati di seguito |
| Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici | <input type="checkbox"/> vedasi Paragrafo 4                   |

### Limitazioni

- |                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Assunzioni e Condizioni limitative | <input type="checkbox"/> Vedasi Par. 4.3 |
|------------------------------------|--|

### Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

In data **25.03.2025** la Sottoscritta Arch. Laura Dalè , in qualità di Esperto nominato, ha effettuato **ispezione ipotecaria**, presso Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia, Ufficio provinciale di Brescia.

### Riepilogo ventennale

Anteriormente al ventennio si rilevano le seguenti provenienze degli immobili oggetti del presente lotto:

- Atto di compravendita in data 12/07/2002, rep. 49097/7929 Notaio Mazzola Panciera di Zoppola Bona, trascritto a Brescia il 18/07/2002 ai nn. 32491/20340 con cui il sig. *omissis* vende a *omissis* con sede a Brescia la quota 1/1 piena proprietà, degli immobili accatastati come: Fg. 11 mapp. 642; Fg. 11 mapp. 643; Fg. 11 mapp. 411 sub. 1; Fg. 11 mapp. 411 sub. 4; Fg. 11 mapp. 411 sub. 5; Fg. 11 mapp. 411 sub. 6; Fg. 11 mapp. 411 sub. 7; Fg. 11 mapp. 411 sub. 8; Fg. 11 mapp. 411 sub. 9; Fg. 11 mapp. 411 sub. 10; Fg. 11 mapp. 411 sub. 12; Fg. 11 mapp. 411 sub. 13.

Con rettifica trascritta a Brescia il 05-01-2010 è stata rettificata la Nota di Trascrizione dell'atto suddetto poiché erroneamente indicata la denominazione della società acquirente che è identificata come *omissis* (e non *omissis*)

Con Verbale di Assemblea in data 11-02-2010, rep. 66.668 redatto da Notaio Mazzola Panciera di Zoppola Bona, trascritto a Brescia il 03/03/2010 ai nn. 8540/4766 la società *omissis* trasferisce la sede da Brescia a Bagnolo Mella.

I beni di proprietà della società all'atto del trasferimento della sede: Fg. 11 mapp. 411 sub. 586 Cat. C/6; Fg. 11 mapp. 411 sub. 587 Cat. A/2; Fg. 11 mapp. 411 sub. 588 Cat. A/2.

- Atto di compravendita in data 15/10/2014, rep. 56821/30401 Notaio Fabrizio Santosuoso, trascritto a Brescia il 31/10/2014 ai nn. 34882/23299 con cui la società *omissis* con sede in Bagnolo Mella (BS) vende alla società *omissis* di *omissis* con sede in Bagnolo Mella la quota 1/1 piena proprietà dell'unità immobiliare censita al Catasto fabbricati Sez. NCT Fg. 11 mapp. 411 sub. 609 Cat. C/6.  
Tale immobile ha il diritto di passaggio pedonale e carraio a carico dell'area esterna di pertinenza dell'unità immobiliare di cui al mapp. 411 sub. 603 di proprietà di terzi, costituita con atto in data 28/04/2005 nn. 58576/10648 rep. Notaio Mazzola, trascritto a Brescia il 05/05/2005 ai nn. 23263/13830; l'immobile ha inoltre diritto di passaggio pedonale a carico dell'intero immobile mapp. 411 sub. 608.
- Atto di compravendita in data 23.06.2017 redatto da Notaio Francesco Ambrosini Rep. 4930/2915, trascritto a Brescia il 30/06/2017 ai nn 29404/17729 la società *omissis* con sede in Bagnolo Mella ha costituito a titolo di vendita a favore dei sigg. *omissis* e *omissis*, che hanno accettato ed acquistato in parti uguali, il diritto di abitazione vitalizio con reciproco diritto di accrescimento degli immobili facenti parte del fabbricato sito in Via Roma in Comune di Bagnolo Mella  
Catasto fabbricati Sez. NCT  
Fg. 11 mapp. 411 sub. 608 - Cat. A/2  
Fg. 11 mapp. 411 sub. 586 - Cat. C/6

Con Verbale di assemblea in data 28/09/2023 redatto dal notaio Francesco Ambrosini Rep. 14253, trascritto a Brescia il 25/10/2023 ai nn 47286/32653 l'assemblea ha deliberato di trasformare la società *omissis* di *omissis*, con sede in Bagnolo Mella, in società semplice adottando la seguente denominazione: *omissis* mantenendo la propria sede legale a Bagnolo Mella.

Beni di proprietà della società all'atto di trasformazione: piena proprietà immobili siti in bagnolo Mella tra cui le unità censite al Catasto Fabbricati Sezione NCT Fg. 11 mapp. 411 sub. 609 - Cat. C/6.

Si segnala che i signori *omissis* con residenza e domicilio fiscale in Bagnolo Mella, *omissis*, con residenza e domicilio fiscale in Bagnolo Mella, *omissis*, residente in Parma, sono i soci della società *omissis* di *omissis* & C. S.S.

## PREGIUDIZIEVOLI E ISCRIZIONI

### TRASCRIZIONI

- Convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Bagnolo Mella con atto in data 13 novembre 2001 n. 47227 di repertorio del notaio Luigi Mazzola Panciera di Zoppola Bona, registrato a Brescia in data 03 dicembre 2001 al n 14.278, trascritta a Brescia il 07/12/2001 ai nn 46686/29445 del 07/12/2001 avente ad oggetto il piano di recupero degli immobili oggetto di visura.

### ISCRIZIONI

- ATTO DI PIGNORAMENTO immobiliare emesso da UFFICIALI GIUDIZIARI sede BRESCIA il 25/09/2024 a favore di CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' Cooperativa con sede a Leno (Bs) C.F. 01741030983 contro il debitore indiscusso sopradescritto *omissis* con sede a Bagnolo Mella (BS), *omissis*.

Si segnala che in data 03 ottobre 2012 n. rep. 69.332/34701 Notaio Luigi Mazzola Panciera di Zoppola Bona, registrato a Brescia2 in data 05 ottobre 2012 al n. 12.161 serie 1T, è stato sottoscritto contratto di finanziamento con garanzia ipotecaria di pari grado a favore di più Istituti Bancari con le seguenti iscrizioni ipotecarie:

- Ipoteca volontaria iscritta in data 05.10.2012 ai nn 34701/5958 a favore dell'Istituto Intesa Sanpaolo SPA con sede a Torino contro *omissis*  
Debitore non datore d'ipoteca *omissis* corrente in Bagnolo Mella.  
Beni colpiti piena proprietà Bagnolo Mella Catasto Fabbricati Sezione NCT  
Fg. 11 mapp. 411 sub. 586 - Cat. C/6 - Fg. 11 mapp. 411 sub. 587 - Cat. A/2  
Fg. 11 mapp. 411 sub. 605 - Cat. C/2 - Fg. 11 mapp. 411 sub. 608 - Cat. A/2
- Ipoteca volontaria iscritta in data 05/10/2012 ai nn 34701/5959 a favore dell'Istituto Banca Monte Paschi di Siena SPA, sede a Siena contro *omissis*  
Debitore non datore d'ipoteca *omissis* corrente in Bagnolo Mella.  
Beni colpiti piena proprietà Bagnolo Mella Catasto Fabbricati Sezione NCT  
Fg. 11 mapp. 411 sub. 586 - Cat. C/6 - Fg. 11 mapp. 411 sub. 587 - Cat. A/2  
Fg. 11 mapp. 411 sub. 605 - Cat. C/2 - Fg. 11 mapp. 411 sub. 608 - Cat. A/2
- 1. Ipoteca volontaria iscritta in data 05/10/2012 ai nn 34701/5960 a favore dell'Istituto Banca Popolare di Sondrio - Società Cooperativa per Azioni sede a Sondrio contro *omissis*  
Debitore non datore d'ipoteca *omissis* corrente in Bagnolo Mella  
Beni colpiti piena proprietà Bagnolo Mella Catasto Fabbricati Sezione NCT  
Fg. 11 mapp. 411 sub. 586 - Cat. C/6 - Fg. 11 mapp. 411 sub. 587 - Cat. A/2  
Fg. 11 mapp. 411 sub. 605 - Cat. C/2 - Fg. 11 mapp. 411 sub. 608 - Cat. A/2
- Ipoteca volontaria iscritta in data 05/10/2012 ai nn 34701/5961 a favore dell'Istituto Cassa Padana Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede a Leno contro *omissis*  
Debitore non datore d'ipoteca *omissis* corrente in Bagnolo Mella  
Beni colpiti piena proprietà Bagnolo Mella Catasto Fabbricati Sezione NCT  
Fg. 11 mapp. 411 sub. 586 - Cat. C/6 - Fg. 11 mapp. 411 sub. 587 - Cat. A/2  
Fg. 11 mapp. 411 sub. 605 - Cat. C/2 - Fg. 11 mapp. 411 sub. 608 - Cat. A/2

Le quattro note di iscrizione di cui sopra sono state rettificate successivamente a causa dell'errata indicazione della durata del mutuo con le seguenti note:

- Ipoteca volontaria iscritta in data 15/10/2012 ai nn 35595/6110 a favore dell'Istituto Intesa Sanpaolo SPA sede a Torino  
Debitore non datore d'ipoteca *omissis* corrente in Bagnolo Mella  
Beni colpiti piena proprietà Bagnolo Mella Catasto Fabbricati Sezione NCT  
Fg. 11 mapp. 411 sub. 586 - Cat. C/6 - Fg. 11 mapp. 411 sub. 587 - Cat. A/2  
Fg. 11 mapp. 411 sub. 605 - Cat. C/2 - Fg. 11 mapp. 411 sub. 608 - Cat. A/2

- Ipoteca volontaria iscritta in data 15/10/2012 ai nn 35595/6111 a favore dell'Istituto Banca Monte Paschi di Siena SPA, sede a Siena contro *omissis*  
Debitore non datore d'ipoteca *omissis* corrente in Bagnolo Mella  
Beni piena proprietà Bagnolo Mella Catasto Fabbricati Sezione NCT  
Fg. 11 mapp. 411 sub. 586 - Cat. C/6 - Fg. 11 mapp. 411 sub. 587 - Cat. A/2  
Fg. 11 mapp. 411 sub. 605 - Cat. C/2 - Fg. 11 mapp. 411 sub. 608 - Cat. A/2
- Ipoteca volontaria iscritta in data 15/10/2012 ai nn 35595/6112 a favore dell'Istituto Banca Popolare di Sondrio - Società Cooperativa per Azioni, sede a Sondrio contro *omissis*  
Debitore non datore d'ipoteca *omissis* corrente in Bagnolo Mella  
Beni piena proprietà Bagnolo Mella Catasto Fabbricati Sezione NCT  
Fg. 11 mapp. 411 sub. 586 - Cat. C/6 - Fg. 11 mapp. 411 sub. 587 - Cat. A/2  
Fg. 11 mapp. 411 sub. 605 - Cat. C/2 - Fg. 11 mapp. 411 sub. 608 - Cat. A/2
- Ipoteca volontaria iscritta in data 15/10/2012 ai nn 35595/6113 a favore dell'Istituto Cassa Padana Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa, sede a Leno, contro *omissis*  
Debitore non datore d'ipoteca *omissis* corrente in Bagnolo Mella  
Beni piena proprietà Bagnolo Mella Catasto Fabbricati Sezione NCT  
Fg. 11 mapp. 411 sub. 586 - Cat. C/6 - Fg. 11 mapp. 411 sub. 587 - Cat. A/2  
Fg. 11 mapp. 411 sub. 605 - Cat. C/2 - Fg. 11 mapp. 411 sub. 608 - Cat. A/2

**Indice**

• Fasi – accertamenti e date delle indagini .....	7
• Inquadramento dell’immobile .....	8
• Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione.....	9
• Audit documentale e Due Diligence.....	11
4.1 Legittimità edilizia–urbanistica .....	11
4.2 Rispondenza catastale.....	13
4.3 Verifica della titolarità.....	14
• Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente.....	15
• Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all’acquirente.....	16
• Analisi estimativa.....	16
• Riepilogo dei valori di stima.....	20
• Dichiarazione di rispondenza.....	21
• Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	21

**1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.**

Con riferimento alle principali fasi ed accertamenti peritali espletati dalla Sottoscritta, indispensabili per la stesura del presente rapporto di valutazione, si richiama:

**14.02.2025:** ricevuti accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio, Servizi catastali, sede di Brescia, via Marsala.

**19.02.2025:** richieste via PEC all’Ufficio tecnico del Comune di Bagnolo Mella in merito all’accesso agli atti presso l’archivio dell’Ufficio, richiesta copie e richiesta appuntamento per approfondimenti tecnici.

**21.02.2025:** interrogazione presso l’Agenzia delle Entrate di Brescia, per la verifica dell’esistenza o meno di contratti di locazione (PEC).

**21.02.2025:** PRIMO SOPRALLUOGO presso gli immobili a Bagnolo Mella in via Roma 10-12, presente per l’esecutato la signora *omissis*. Si è proceduto quindi al rilievo fotografico esterno ed interno del lotto ed alle verifiche interne ed esterne dello stato dei luoghi. Presente la Custode Giudiziaria nominata.

**10.03.2025:** accesso agli atti Ufficio tecnico comunale, visionate le numerose pratiche edilizie, verifica dei documenti e richiesta informazioni tecniche specifiche.

**25.03.2025:** ricevuta ispezione ipotecaria, presso Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Brescia.

## 2. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

Provincia	Brescia
Comune	Bagnolo Mella

Via Roma n. 10-12



#### Zona Centrale

**Mappa geografica – Inquadramento territoriale**



#### Destinazione urbanistica dell'immobile

**RESIDENZIALE**

#### Tipologia immobiliare

Porzione caseggiato a destinazione residenziale

#### Tipologia edilizia dei fabbricati

Stato di conservazione medio-buono

#### Tipologia edilizia unità immobiliari

residenziale

#### Caratteristiche generali dell'immobile

Trattasi di un grande appartamento sito in un fabbricato ad uso residenziale costituito da due piani fuori terra (piano rialzato, piano primo – di altra proprietà) ed un piano interrato (cantine, lavanderia) oltre ad autorimessa

doppia e ripostiglio con accesso dalla corte comune posta a ovest e corte esclusiva nell'area nord, nel comune di Bagnolo Mella (Bs).

La proprietà è posta in zona centrale nel comune di Bagnolo Mella, attigua alla viabilità principale, in prossimità di tutti i servizi principali sociali, sanitari e commerciali del centro storico.

L'immobile fa parte di fabbricato dichiarato ante '67, oggetto di un Piano di Recupero e successivamente di una lunga serie di interventi edilizi sia in sanatoria che non, tutti supportati dalle Concessioni Edilizie descritte nei paragrafi successivi.

Ha una struttura tradizionale; esternamente si presenta intonacato e tinteggiato con parti rivestite in mattoni (lesene facciata su via Roma) e parti decorate, finestre con ante in legno, cancelli, grate e ringhiere in ferro, tetto in legno e calcestruzzo, finiture architettoniche con modanature, profili e marcapiani in stile classicheggiante.

L'accesso all'edificio avviene dalla via Roma da ben tre ingressi, due portoni e un cancello pedonale che permette l'accesso al giardino esclusivo, in cui sono presenti due ingressi con gradini alla veranda, ed alla corte esterna comune, da cui si accede, sempre con gradini, al grande atrio dell'appartamento al piano rialzato, oggetto della presente relazione..

#### Dimensione

superfici LORDE totali: mq 392,40.

### 3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

#### DATO IMMOBILIARE

##### Descrizione sintetica dell'immobile stagiato

Trattasi di APPARTAMENTO su un piano fuori terra (Piano Rialzato) e Piano Seminterrato (cantine e lavanderia) inserito in un fabbricato a destinazione residenziale, sito nel comune di Bagnolo Mella (Bs).

Vi si accede dalla via Roma attraverso due portoni ad arco (n. civico 12 e 14) ed un cancello esterno pedonale (n. civico 10) che permette l'accesso al giardino esclusivo ed alla corte esterna comune. I viottoli pedonali e la corte comune sono pavimentati con autobloccanti di cls.

Sul prospetto nord è presente un accesso con gradini che porta direttamente nella grande veranda. Dalla corte comune, sempre con gradini, si accede alla veranda con un secondo accesso vetrato e, attraverso una porta dotata di grate metalliche apribili, al grande salone di ingresso dell'appartamento.

Dall'ampio salone dell'atrio si accede: da sinistra alla grande veranda vetrata che occupa tutto il fronte nord; da destra, attraverso una doppia scorrevole, si accede alla cucina, con dispensa, e di fronte si accede invece all'elegante atrio d'ingresso dell'accesso principale da via Roma n.12.

Dalla cucina si passa ad un pianerottolo che dà sulla scala che porta nel seminterrato, su un primo bagno finestrato con doccia ed una prima camera da letto matrimoniale, divisa da un'armadiatura e da una tramezza posticcia che separa un piccolo studio-guardaroba. Tale separazione interna non è riportata nelle planimetrie di progetto e catastali.

Da questa zona si passa attraverso una porta interna ad un distributivo che dà su un locale in cui è presente un ingresso indipendente da via Roma, questa stanza è dotata di guardaroba e di proprio bagno con doccia.

Alla fine del corridoio distributivo, attraverso una porta, si accede ad altra zona notte dove si trova altra camera da letto matrimoniale con proprio bagno molto ampio con doccia e vasca, tutte le finestre danno su via Roma. In questo contesto si trova nel corridoio anche un piccolo bagno di servizio.

Da qui si arriva all'atrio principale dell'ingresso da via Roma, separato dal portone di accesso da una bussola ricavata da una grande parete vetrata con porta doppia.

Da questo atrio centrale si accede ad altri due locali: un grande salotto ed una stanza "da lavoro" definita disimpegno, entrambi questi ambienti hanno accesso diretto alla grande veranda attraverso due porte vetrate. Le stanze sono tutte intonacate e tinteggiate, alcune stuccate, ben tenute, alcune pavimentazioni sono in gres porcellanato e altre in formelle stile antico con decorazioni geometriche e/o floreali. I bagni sono pavimentati e rivestiti in ceramica. Stucchi e decorazioni alle pareti di alcune stanze.

L'impianto è autonomo, a radiatori, serramenti in legno a battente e tapparelle, finestre dotate di grate metalliche.

Qualche effluorescenza data da umidità la si può ravvisare sia in facciata che nella prima camera da letto, ma soprattutto molto marcatamente sulle scale e sul muro che portano in cantina.

Le uniche difformità riscontrate sono nella zona sud (camera), ma rientrano in lievi difformità interne facilmente sanabili.

L'altezza interna dell'appartamento essere di m 3,20.

CANTINE e LAVANDERIA site al piano seminterrato. Dall'atrio, dopo la cucina, si accede al pianerottolo delle scale che conducono al piano seminterrato, qui si accede ad una zona lavanderia che dà su una zona caldaia e su un disimpegno centrale che distribuisce su altri due locali cantina. Sono presenti piccole finestre a bocca di lupo. Pavimenti in gres porcellanato. L'altezza interna risulta essere m 2,00.

AUTORIMESSA vi si accede dalla corte comune, su lato ovest rispetto all'edificio principale.

L'autorimessa, doppia, di circa mq 50,00 lordi, presenta due ingressi a basculante, l'interno è open senza setti murari separatori. Pavimento in ceramica, muri intonacati, altezza interna m 2,75.

CORTE ESCLUSIVA al piano terra nella zona nord dell'edificio è presente un'area a destinazione esclusiva di circa mq 300,00. Attualmente a giardino, si presenta trascurata a livello di manutenzione del verde.

## Confini

### Appartamento

- |                                |                          |
|--------------------------------|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> Nord  | giardino/corte esclusiva |
| <input type="checkbox"/> Sud   | altra proprietà          |
| <input type="checkbox"/> Est   | via Roma                 |
| <input type="checkbox"/> Ovest | corte comune             |

### Autorimessa

- |                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| <input type="checkbox"/> Nord  | altra proprietà |
| <input type="checkbox"/> Sud   | altra proprietà |
| <input type="checkbox"/> Est   | corte comune    |
| <input type="checkbox"/> Ovest | altra proprietà |

Sopralluogo Interno ed Esterno, Diretto in loco.

Data del sopralluogo 21/02/2025 rilievo esterno ed interno (delegata dell'esecutato presente).

Consistenza verificata in loco e confrontata con Planimetria catastale del 2012 ed Elaborati grafici degli atti autorizzativi allegati.

## Criterio di misurazione

- SEL- Superficie Esterna Lorda

## Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale alloggio: mq 312,30 *100% commerziabilità*

Superfici secondarie:

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
Cantine/Lavanderia	mq 97,06	30%
Autorimessa doppia	mq 50,00	40%
Corte/Giardino esclusivo	mq 310,00	10%

## Superficie commerciale

**mq 392,40**

## Caratteristiche qualitative

L'immobile in oggetto è un appartamento in stato di conservazione e manutenzione medio buono, posto nella zona centrale del comune di Bagnolo Mella, attiguo alla viabilità principale, ed in prossimità di tutti i principali servizi sociali, amministrativi, sanitari e commerciali della zona, nonché alle attrattive storico-culturali affini. Alla data del sopralluogo interno l'alloggio appare sano e ben tenuto. L'edificio necessita di alcune

manutenzioni interne per quanto riguarda la presenza di umidità nella zona cantina e in alcune parti (camera sud) ed esterna (effluorescenze su facciata interna zona veranda).

<b>Manutenzione fabbricato</b>	Media
<b>Manutenzione unità immobiliare</b>	Medio-Buona
<b>Classe energetica</b>	Non desumibile
<b>Esposizione prevalente dell'immobile</b>	Nord-Est
<b>Luminosità dell'immobile</b>	Buona

#### 4. Audit documentale e Due Diligence

##### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione L’edificio è stato edificato ante 1967, dal 1997 sono seguite una serie di regolarizzazioni con regolari concessioni a cui si sono aggiunte numerose altre richieste di autorizzazioni edilizie che hanno portato alla situazione odierna.

L’edificio è stato anche inserito in un Piano di recupero nel 2001 (P.R. via Roma approvato con deliberazione C.C. n. 63 del 24/09/2001).

E’ stata effettuata attenta disanima delle numerosissime pratiche edilizie depositate presso gli UU.TT. comunali, di seguito elencate, è quindi possibile dichiarare che la costruzione e le modifiche effettuate all’impianto originario sono attualmente supportate da titoli autorizzativi, tranne minime difformità descritte nel paragrafo successivo.

##### Titoli autorizzativi esaminati

- Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata in data 03/11/1997 al n. Prot. 885
- Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata in data 03/11/1997 al n. Prot. 894
- Concessione Edilizia rilasciata in data 08/08/2000 al n. Prot. 6955 (modifiche interne e di prospetto)
- D.I.A. rilasciata in data 29/10/2001 al n. 7481 Prot. 12579 (Variante in corso d’opera della C.E. 6955)
- Concessione Edilizia onerosa rilasciata in data 18/12/2001 al n. Prot. 7488
- Certificato di Agibilità, autorizzazione comune di Bagnolo Mella rilasciata in data 22/05/2002 al n. 07008
- Convenzione con il comune di Bagnolo Mella relativa al P.R. in data 25/08/2003 ai nn. 47227-7343.
- Permesso di Costruire rilasciato in data 21/03/2005 al n. 8503 (autorimesse)
- Permesso di Costruire in Sanatoria rilasciato in data 09/11/2009 al n. 9685 (modifiche interne)
- Certificato di Agibilità, autorizzazione comune di Bagnolo Mella rilasciata in data 07/07/2010 al Prot. 7241
  
- Data verifica urbanistica 20/03/2025

##### Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: P.G.T. (Variante 2021)

Dati da elaborato V2 PdR 01- Piano delle Regole

Zona “A1 – Ambiti interni al Nucleo di Antica Formazione Principale”

MD – Ambiti residenziali consolidati e MEDIA densità

Arts. 37 e 40 NTA

### **Limitazioni urbanistiche**

Nelle N.T.A. Art. 37 e 40 (estratto di seguito allegato) si rilevano le eventuali restrizioni sulle destinazioni d’uso, indici e parametri e modalità di intervento possibili in area di antica formazione.

## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA EDILIZIO - URBANISTICA

La sottoscritta arch. Laura Dalè , iscritta all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1317, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla numerosa documentazione prodotta dall'Ufficio Tecnico Comunale di Bagnolo Mella ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

## DICHIARA

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione

La difformità è relativa ad una tramezza in cartongesso che separa un locale guardaroba dalla camera da letto posta a sud.

**La difformità può essere definita minima, interna e, seppur di poco conto, NON supportata da autorizzazione edilizia, ma SANABILE.**

I costi per la Comunicazione di Opere di Manutenzione in Sanatoria per lo spostamento o eliminazione di tramezze interne sono quantificati alla data odierna in € 516,00, oltre ai diritti di segreteria ed alle spese ed oneri tecnici (quantificabili solo nel momento dell'inoltro della sanatoria e rapportati alla tariffa del tecnico specifico).

## 4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al

**Fg. 11 mapp. 411 sub. 608 - cat. A/2 - Cl. 5 - Consistenza 12 vani - R. €. 1.146.53 - Dati di superficie 419 mq.**

**Sez. NCT** 1.146,55 - Dati di superficie 419 mq  
**Fg. 11 mapp. 411 sub. 586 - cat. C/6 - Cl. 3 - Consistenza 49 mq**  
**R. €. 106,29 - Dati di superficie 49 mq**

## Elenco documentazione visionata

Visure catastali - planimetrie catastali – estratti di mappa

Data verifica catastale 14/02/2025 (visure e planimetrie catastali)

## **DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

La sottoscritta arch. Laura Dalè, iscritta all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1317, 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 NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile.

La non regolarità e minima per le medesime considerazioni espresse nel paragrafo precedente, oltre alla non indicazione di una muratura nella planimetria catastale del seminterrato.

I costi per la regolarizzazione catastale sono riconducibili ai costi di onorario professionale per l'elaborazione e la presentazione della pratica di variazione catastale presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio – Servizi Catastali e sono ipotizzabili in Euro 400,00.

Planimetrie Catastali rinvenute: anno 2012. Elaborato Planimetrico anno 2014.

#### 4.3 Verifica della titolarità

##### Inquadramento della titolarità

###### *“omissis”*

sede a Bagnolo Mella (Bs) via Roma 10  
Proprietario quota 1/1 su Foglio: 11 Mapp. 411 sub. 608  
Proprietario quota 1/1 su Foglio: 11 Mapp. 411 sub. 586  
con la quota proporzionale della proprietà esclusiva delle parti  
comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 C.C.

##### Titolo di provenienza

Atto di compravendita in data 12/07/2002, rep. 49097/7929 Notaio  
Mazzola Panciera di Zoppola Bona, trascritto a Brescia il 18/07/2002  
ai nn. 32491/20340 con cui il sig. *omissis* vende a *omissis* società con  
sede a Brescia la quota 1/1 piena proprietà, degli immobili accatastati  
come: Fg. 11 mapp. 642; Fg. 11 mapp. 643; Fg. 11 mapp. 411 sub. 1;  
Fg. 11 mapp. 411 sub. 4; Fg. 11 mapp. 411 sub. 5; Fg. 11 mapp. 411  
sub. 6; Fg. 11 mapp. 411 sub. 7; Fg. 11 mapp. 411 sub. 8; Fg. 11 mapp.  
411 sub. 9; Fg. 11 mapp. 411 sub. 10; Fg. 11 mapp. 411 sub. 12; Fg.  
11 mapp. 411 sub. 13.

##### Quota di proprietà:

quota 1/1 su Fg. 11 Mapp. 411 sub. 608  
quota 1/1 su Fg. 11 Mapp. 411 sub. 586

##### Condizioni limitanti

L'immobile in oggetto risulta sottoposto a tutti i gravami e le limitazioni citate nel riepilogo iniziale e nel  
seguente paragrafo.

##### Stato del possesso del bene alla data della valutazione

L'immobile in oggetto, alla data del sopralluogo, risulta LIBERO.

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

Indicare l'eventuale 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 concessi con il suo carattere storico- artistico:

Contratti di locazione: dall'indagine presso Agenzia delle Entrate non risulta alcun contratto registrato.  
L'appartamento è attualmente LIBERO.

Il fabbricato NON risulta amministrato.

### PREGIUDIZIEVOLI E ISCRIZIONI

#### TRASCRIZIONI

- Convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Bagnolo Mella con atto in data 13 novembre 2001 n. 47227 di repertorio del notaio Luigi Mazzola Panciera di Zoppola Bona, registrato a Brescia in data 03 dicembre 2001 al n 14.278, trascritta a Brescia il 07/12/2001 ai nn 46686/29445 del 07/12/2001 avente ad oggetto il piano di recupero degli immobili oggetto di visura.

#### ISCRIZIONI

- ATTO DI PIGNORAMENTO immobiliare emesso da UFFICIALI GIUDIZIARI sede BRESCIA il 25/09/2024 a favore di CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' Cooperativa con sede a Leno (Bs) C.F. 01741030983 contro il debitore indiscusso sopradescritto *omissis* con sede a Bagnolo Mella (BS), *omissis*.

Si segnala che in data 03 ottobre 2012 n. rep. 69.332/34701 Notaio Luigi Mazzola Panciera di Zoppola Bona, registrato a Brescia2 in data 05 ottobre 2012 al n. 12.161 serie 1T, è stato sottoscritto contratto di finanziamento con garanzia ipotecaria di pari grado a favore di più Istituti Bancari con le seguenti iscrizioni ipotecarie:

- Ipoteca volontaria iscritta in data 05.10.2012 ai nn 34701/5958 a favore dell'Istituto Intesa Sanpaolo SPA con sede a Torino contro *omissis*  
Debitore non datore d'ipoteca *omissis* corrente in Bagnolo Mella.  
Beni colpiti piena proprietà Bagnolo Mella Catasto Fabbricati Sezione NCT  
Fg. 11 mapp. 411 sub. 586 - Cat. C/6 - Fg. 11 mapp. 411 sub. 587 - Cat. A/2  
Fg. 11 mapp. 411 sub. 605 - Cat. C/2 - Fg. 11 mapp. 411 sub. 608 - Cat. A/2
- Ipoteca volontaria iscritta in data 05/10/2012 ai nn 34701/5959 a favore dell'Istituto Banca Monte Paschi di Siena SPA, sede a Siena contro *omissis*  
Debitore non datore d'ipoteca *omissis* corrente in Bagnolo Mella.  
Beni colpiti piena proprietà Bagnolo Mella Catasto Fabbricati Sezione NCT  
Fg. 11 mapp. 411 sub. 586 - Cat. C/6 - Fg. 11 mapp. 411 sub. 587 - Cat. A/2  
Fg. 11 mapp. 411 sub. 605 - Cat. C/2 - Fg. 11 mapp. 411 sub. 608 - Cat. A/2
- 1. Ipoteca volontaria iscritta in data 05/10/2012 ai nn 34701/5960 a favore dell'Istituto Banca Popolare di Sondrio - Società Cooperativa per Azioni sede a Sondrio contro *omissis*  
Debitore non datore d'ipoteca *omissis* corrente in Bagnolo Mella  
Beni colpiti piena proprietà Bagnolo Mella Catasto Fabbricati Sezione NCT  
Fg. 11 mapp. 411 sub. 586 - Cat. C/6 - Fg. 11 mapp. 411 sub. 587 - Cat. A/2  
Fg. 11 mapp. 411 sub. 605 - Cat. C/2 - Fg. 11 mapp. 411 sub. 608 - Cat. A/2
- Ipoteca volontaria iscritta in data 05/10/2012 ai nn 34701/5961 a favore dell'Istituto Cassa Padana Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede a Leno contro *omissis*

Debitore non datore d'ipoteca *omissis* corrente in Bagnolo Mella  
 Beni colpiti piena proprietà Bagnolo Mella Catasto Fabbricati Sezione NCT  
 Fg. 11 mapp. 411 sub. 586 - Cat. C/6 - Fg. 11 mapp. 411 sub. 587 - Cat. A/2  
 Fg. 11 mapp. 411 sub. 605 - Cat. C/2 - Fg. 11 mapp. 411 sub. 608 - Cat. A/2

Le quattro note di iscrizione di cui sopra sono state rettificate successivamente a causa dell'errata indicazione della durata del mutuo con le seguenti note:

- Ipoteca volontaria iscritta in data 15/10/2012 ai nn 35595/6110 a favore dell'Istituto Intesa Sanpaolo SPA sede a Torino  
 Debitore non datore d'ipoteca *omissis* corrente in Bagnolo Mella  
 Beni colpiti piena proprietà Bagnolo Mella Catasto Fabbricati Sezione NCT  
 Fg. 11 mapp. 411 sub. 586 - Cat. C/6 - Fg. 11 mapp. 411 sub. 587 - Cat. A/2  
 Fg. 11 mapp. 411 sub. 605 - Cat. C/2 - Fg. 11 mapp. 411 sub. 608 - Cat. A/2
- Ipoteca volontaria iscritta in data 15/10/2012 ai nn 35595/6111 a favore dell'Istituto Banca Monte Paschi di Siena SPA, sede a Siena contro *omissis*  
 Debitore non datore d'ipoteca *omissis* corrente in Bagnolo Mella  
 Beni piena proprietà Bagnolo Mella Catasto Fabbricati Sezione NCT  
 Fg. 11 mapp. 411 sub. 586 - Cat. C/6 - Fg. 11 mapp. 411 sub. 587 - Cat. A/2  
 Fg. 11 mapp. 411 sub. 605 - Cat. C/2 - Fg. 11 mapp. 411 sub. 608 - Cat. A/2
- Ipoteca volontaria iscritta in data 15/10/2012 ai nn 35595/6112 a favore dell'Istituto Banca Popolare di Sondrio - Società Cooperativa per Azioni, sede a Sondrio contro *omissis*  
 Debitore non datore d'ipoteca *omissis* corrente in Bagnolo Mella  
 Beni piena proprietà Bagnolo Mella Catasto Fabbricati Sezione NCT  
 Fg. 11 mapp. 411 sub. 586 - Cat. C/6 - Fg. 11 mapp. 411 sub. 587 - Cat. A/2  
 Fg. 11 mapp. 411 sub. 605 - Cat. C/2 - Fg. 11 mapp. 411 sub. 608 - Cat. A/2
- Ipoteca volontaria iscritta in data 15/10/2012 ai nn 35595/6113 a favore dell'Istituto Cassa Padana Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa, sede a Leno, contro *omissis*  
 Debitore non datore d'ipoteca *omissis* corrente in Bagnolo Mella  
 Beni piena proprietà Bagnolo Mella Catasto Fabbricati Sezione NCT  
 Fg. 11 mapp. 411 sub. 586 - Cat. C/6 - Fg. 11 mapp. 411 sub. 587 - Cat. A/2  
 Fg. 11 mapp. 411 sub. 605 - Cat. C/2 - Fg. 11 mapp. 411 sub. 608 - Cat. A/2

### Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.

---

### 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 forzosa implicita alla procedura esecutiva.

### Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa 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 –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 ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue:

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

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie il valore di vendita forzata viene così definito:

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

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

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito si presuppone sia maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi (es. terziario, residenziale) trattandosi di locale commerciale inserito in contesto storico.

### 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

#### X 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 **FONTI INDIRETTE ACCREDITATE:**

*- Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia, Listino n. 1/2024*

- **Agenzia Entrate - OMI, Banca dati delle quotazioni immobiliari,**  
 Osservatorio del Mercato Immobiliare; Quotazioni immobiliari –  
 Interrogazione Anno 2024 – Semestre 1.

## Il Listino dei valori degli immobili di Brescia e provincia

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento al *Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia*, Listino n.1/2024. Il citato Listino dei valori immobiliari viene curato da Pro-Brixia, Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia.

I Valori esposti sono a carattere indicativo e si riferiscono, come periodo di rilevazione, fino al primo semestre 2024.

Il metodo di valutazione utilizzato per la determinazione dei citati valori è il procedimento per confronto diretto che ha il suo principale fondamento nel *Market comparison approach*; in base al quale si procede alla quantificazione del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni avvenute nel medesimo periodo di riferimento, relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo.

Infatti il *Listino esprime prezzi degli immobili per tipologia, distinguendoli in residenziali e produttivi, le aree comprendono anche i prezzi agricoli.*

*Le quotazioni rilevate sono state verificate, comparate ed elaborate dal Comitato di Listino della Borsa immobiliare di Brescia, al fine di poter assicurare l'esposizione dei prezzi che più si avvicinano alla realtà media del mercato nel periodo di riferimento.*

*La valutazione di ciascuna tipologia immobiliare, considera tutti i parametri che caratterizzano il bene sotto il profilo quantitativo e qualitativo, oltre a coefficienti utili per la determinazione del più probabile valore di mercato.*

*L'oscillazione min-max consente di contenere una quantità di dati variabili, in funzione delle specifiche dell'immobile e della sua tipologia.*

*Per determinare il modo di giungere al risultato che si avvicina alla realtà presa in considerazione è opportuno e necessario individuare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione considerando una serie di fattori, quali:*

1. *ubicazione e caratteristiche*
2. *descrizione dell'unità o complesso immobiliare*

## Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia.

Listino n. 1/2024

Comune: Bagnolo Mella

Tipo immobile: Residenziale

### Stima Pro-Brixia

Constatato il tipo e lo stato dell'immobile si consideri il valore max al mq per immobile “recente” quantificato in € 1.630,00/mq.

## Agenzia Entrate - OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari

*I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia:*

- *non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.*
- *sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.*

*L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.).*

*Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee.*

*La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.*

*E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5.*

*Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.*

*Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI, infine, sono state raggruppate in fasce, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale).*

### **Osservatorio del Mercato Immobiliare - Quotazioni immobiliari**

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari - interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: BRESCIA

Comune: BAGNOLO MELLA

Fascia/zona: Centrale

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

### **Stima - OMI**

Per un'immobile civile, destinazione residenziale, con stato conservativo "normale" si consideri un valore di € 1.300,00.

### **Andamento del mercato immobiliare (primo semestre 2024)**

Nel periodo di riferimento (primo semestre 2024), viene confermato tendenzialmente l'andamento del mercato del semestre precedente, nonché l'andamento dei valori rilevati, che si segnala quindi prevalentemente stazionario (seppur con una lievissima flessione in rialzo), favorendo di conseguenza, le transazioni da parte di potenziali investitori-acquirenti, soprattutto per quanto riguarda gli immobili definiti recenti/nuovi coerenti allo stato dell'immobile in oggetto. Il mercato pur dando qualche flebile segnale positivo, risulta comunque tendenzialmente stabile in termini di numero di compravendite paragonato al semestre precedente.

La proroga delle detrazioni fiscali e bonus sia sugli interventi di ristrutturazione edilizia che sugli interventi inerenti il risparmio energetico costituiscono incentivo del comparto immobiliare.

## Riepilogo dei valori di stima

### LOTTO 1/2

Per quanto riguarda l'immobile identificato in mappa al

iSez. NCT

**Fg. 11 mapp. 411 sub. 608 - cat. A/2 - Cl. 5 - Consistenza 12 vani - R. €. 1.146,53 - Dati di superficie 419 mq**

Sez. NCT

**Fg. 11 mapp. 411 sub. 586 - cat. C/6 - Cl. 3 - Consistenza 49 mq  
R. €. 106,29 - Dati di superficie 49 mq**

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in : **€ 589.254,00** (*cinquecentoottantanovemilaeduecentocinquantatraqattroeuro/00*) (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 471.403,00** (*quattrocentosettantunomilaequattrocentotreeeuro/00*).

(vedasi analisi estimativa allegato II)

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili come cortili, passaggi, percorsi comuni e annessi.

**Valore locativo del bene: Euro 18.000,00/anno**

**Dichiarazione di rispondenza**

La sottoscritta esperta incaricata dal Tribunale: Arch. Laura Dale

Iscritta all'Ordine Architetti Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della provincia di Brescia al n. 1317

Iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 311

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 nè fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente 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: 27 marzo 2025

**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 per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (all. II )
3. Elaborati fotografici degli esterni e degli interni (Lotto 1/1)
4. Copia atto di provenienza (Lotto 1/1)
5. Copia titoli autorizzativi, agibilità e Convenzione relativa al P.R. (Lotto 1/1)
6. Planimetrie appartamento (Lotto 1/1)
7. Visure catastali, visure ipotecarie e piante catastali (Lotto 1/1)
8. Estratto PGT vigente - Estratto mappa (Lotto 1/1)

## **LOTTO NR. 2/2**

Descrizione sintetica	Unità immobiliare costituita da un appartamento sito al Piano Primo con accesso comune da via Roma n. 18, ed un accesso esclusivo dal cortile interno contraddistinto da n. civico 20A, nel comune di Bagnolo Mella, con annessi una piccola corte esclusiva (deposito biciclette) al Piano Terra e una grande terrazza al Piano Primo.
Ubicazione	<b>Comune di Bagnolo Mella (Bs), via Roma n. 18-20A</b> , Piano Terra (piccola corte esclusiva), Piano Primo (terrazza e appartamento).
Identificativi catastali	<b>Sez. NCT Fg. 11 mapp. 411 sub. 587 - cat. A/2 - Cl. 4 - Consistenza 6,5 vani - R. €. 520,33 - Dati di superficie 124 mq</b>
Quota di proprietà	<b>“omissis”</b> residente a Bagnolo Mella (Bs) via Roma 10 Proprietario quota 1/1 su Foglio: 11 Mapp. 411 sub. 587
Diritto di proprietà	Quota 1/1
Divisibilità dell'immobile	nessuna

Più probabile valore in libero mercato: **€ 141.653,00 (centoquarantunomilaeseicentocinquantatreeuro/00)**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 113.322,00 (centotredicimilaetrecentoventidueuro/00)**

### **Valore locativo del bene: Euro 5.400,00/anno**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Immobile in stato di manutenzione generale buono, unità immobiliare in stato di manutenzione medio-basso, livello di commerciabilità medio-bassa.

### **Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> SI
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> NO manca tutta la distribuzione interna
Conformità titolarità	<input type="checkbox"/> SI

### **Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile libero/occupato	<input type="checkbox"/> <u>NO occupato da inquilini</u>
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> L'immobile non risulta amministrato
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No, salvo quelli elencati di seguito

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

vedasi Paragrafo 4

### **Limitazioni**

Assunzioni e Condizioni limitative

Vedasi Par. 4.3

### **Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

In data **25.03.2025** la Sottoscritta Arch. Laura Dalè , in qualità di Esperto nominato, ha effettuato **ispezione ipotecaria**, presso Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia, Ufficio provinciale di Brescia.

### **Riepilogo ventennale**

Anteriormente al ventennio si rilevano le seguenti provenienze degli immobili oggetti del presente lotto:

- Atto di compravendita in data 12/07/2002, rep. 49097/7929 Notaio Mazzola Panciera di Zoppola Bona, trascritto a Brescia il 18/07/2002 ai nn. 32491/20340 con cui il sig. *omissis* vende a *omissis* società con sede a Brescia la quota 1/1 piena proprietà, degli immobili accatastati come: Fg. 11 mapp. 642; Fg. 11 mapp. 643; Fg. 11 mapp. 411 sub. 1; Fg. 11 mapp. 411 sub. 4; Fg. 11 mapp. 411 sub. 5; Fg. 11 mapp. 411 sub. 6; Fg. 11 mapp. 411 sub. 7; Fg. 11 mapp. 411 sub. 8; Fg. 11 mapp. 411 sub. 9; Fg. 11 mapp. 411 sub. 10; Fg. 11 mapp. 411 sub. 12; Fg. 11 mapp. 411 sub. 13.

Con rettifica trascritta a Brescia il 05-01-2010 è stata rettificata la Nota di Trascrizione dell'atto suddetto poiché erroneamente indicata la denominazione della società acquirente che è identificata come *omissis* (e non *omissis*)

Con Verbale di Assemblea in data 11-02-2010, rep. 66.668 redatto da Notaio Mazzola Panciera di Zoppola Bona, trascritto a Brescia il 03/03/2010 ai nn. 8540/4766 la società *omissis* trasferisce la sede da Brescia a Bagnolo Mella via Roma n. 8.

I beni di proprietà della società all'atto del trasferimento della sede: Fg. 11 mapp. 411 sub. 586 Cat. C/6; Fg. 11 mapp. 411 sub. 587 Cat. A/2; Fg. 11 mapp. 411 sub. 588 Cat. A/2.

## PREGIUDIZIEVOLI E ISCRIZIONI

### TRASCRIZIONI

- Convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Bagnolo Mella con atto in data 13 novembre 2001 n. 47227 di repertorio del notaio Luigi Mazzola Panciera di Zoppola Bona, registrato a Brescia in data 03 dicembre 2001 al n 14.278, trascritta a Brescia il 07/12/2001 ai nn 46686/29445 del 07/12/2001 avente ad oggetto il piano di recupero degli immobili oggetto di visura.

### ISCRIZIONI

- ATTO DI PIGNORAMENTO immobiliare emesso da UFFICIALI GIUDIZIARI sede BRESCIA il 25/09/2024 a favore di CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' Cooperativa con sede a Leno (Bs) C.F. 01741030983 contro il debitore indiscusso sopradescritto *omissis* con sede a Bagnolo Mella (BS), *omissis*.

Si segnala che in data 03 ottobre 2012 n. rep. 69.332/34701 Notaio Luigi Mazzola Panciera di Zoppola Bona, registrato a Brescia2 in data 05 ottobre 2012 al n. 12.161 serie 1T, è stato sottoscritto contratto di finanziamento con garanzia ipotecaria di pari grado a favore di più Istituti Bancari con le seguenti iscrizioni ipotecarie:

- Ipoteca volontaria iscritta in data 05.10.2012 ai nn 34701/5958 a favore dell'Istituto Intesa Sanpaolo SPA con sede a Torino contro *omissis*  
Debitore non datore d'ipoteca *omissis* corrente in Bagnolo Mella.  
Beni colpiti piena proprietà Bagnolo Mella Catasto Fabbricati Sezione NCT  
Fg. 11 mapp. 411 sub. 586 - Cat. C/6 - Fg. 11 mapp. 411 sub. 587 - Cat. A/2  
Fg. 11 mapp. 411 sub. 605 - Cat. C/2 - Fg. 11 mapp. 411 sub. 608 - Cat. A/2
- Ipoteca volontaria iscritta in data 05/10/2012 ai nn 34701/5959 a favore dell'Istituto Banca Monte Paschi di Siena SPA, sede a Siena contro *omissis*  
Debitore non datore d'ipoteca *omissis* corrente in Bagnolo Mella.  
Beni colpiti piena proprietà Bagnolo Mella Catasto Fabbricati Sezione NCT  
Fg. 11 mapp. 411 sub. 586 - Cat. C/6 - Fg. 11 mapp. 411 sub. 587 - Cat. A/2  
Fg. 11 mapp. 411 sub. 605 - Cat. C/2 - Fg. 11 mapp. 411 sub. 608 - Cat. A/2
- 1. Ipoteca volontaria iscritta in data 05/10/2012 ai nn 34701/5960 a favore dell'Istituto Banca Popolare di Sondrio - Società Cooperativa per Azioni sede a Sondrio contro *omissis*  
Debitore non datore d'ipoteca *omissis* corrente in Bagnolo Mella  
Beni colpiti piena proprietà Bagnolo Mella Catasto Fabbricati Sezione NCT  
Fg. 11 mapp. 411 sub. 586 - Cat. C/6 - Fg. 11 mapp. 411 sub. 587 - Cat. A/2  
Fg. 11 mapp. 411 sub. 605 - Cat. C/2 - Fg. 11 mapp. 411 sub. 608 - Cat. A/2
- Ipoteca volontaria iscritta in data 05/10/2012 ai nn 34701/5961 a favore dell'Istituto Cassa Padana Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede a Leno contro *omissis*  
Debitore non datore d'ipoteca *omissis* corrente in Bagnolo Mella  
Beni colpiti piena proprietà Bagnolo Mella Catasto Fabbricati Sezione NCT  
Fg. 11 mapp. 411 sub. 586 - Cat. C/6 - Fg. 11 mapp. 411 sub. 587 - Cat. A/2  
Fg. 11 mapp. 411 sub. 605 - Cat. C/2 - Fg. 11 mapp. 411 sub. 608 - Cat. A/2

Le quattro note di iscrizione di cui sopra sono state rettificate successivamente a causa dell'errata indicazione della durata del mutuo con le seguenti note:

- Ipoteca volontaria iscritta in data 15/10/2012 ai nn 35595/6110 a favore dell'Istituto Intesa Sanpaolo SPA sede a Torino  
Debitore non datore d'ipoteca *omissis* corrente in Bagnolo Mella  
Beni colpiti piena proprietà Bagnolo Mella Catasto Fabbricati Sezione NCT  
Fg. 11 mapp. 411 sub. 586 - Cat. C/6 - Fg. 11 mapp. 411 sub. 587 - Cat. A/2  
Fg. 11 mapp. 411 sub. 605 - Cat. C/2 - Fg. 11 mapp. 411 sub. 608 - Cat. A/2

- Ipoteca volontaria iscritta in data 15/10/2012 ai nn 35595/6111 a favore dell'Istituto Banca Monte Paschi di Siena SPA, sede a Siena contro *omissis*  
Debitore non datore d'ipoteca *omissis* corrente in Bagnolo Mella  
Beni piena proprietà Bagnolo Mella Catasto Fabbricati Sezione NCT  
Fg. 11 mapp. 411 sub. 586 - Cat. C/6 - Fg. 11 mapp. 411 sub. 587 - Cat. A/2  
Fg. 11 mapp. 411 sub. 605 - Cat. C/2 - Fg. 11 mapp. 411 sub. 608 - Cat. A/2
- Ipoteca volontaria iscritta in data 15/10/2012 ai nn 35595/6112 a favore dell'Istituto Banca Popolare di Sondrio - Società Cooperativa per Azioni, sede a Sondrio contro *omissis*  
Debitore non datore d'ipoteca *omissis* corrente in Bagnolo Mella  
Beni piena proprietà Bagnolo Mella Catasto Fabbricati Sezione NCT  
Fg. 11 mapp. 411 sub. 586 - Cat. C/6 - Fg. 11 mapp. 411 sub. 587 - Cat. A/2  
Fg. 11 mapp. 411 sub. 605 - Cat. C/2 - Fg. 11 mapp. 411 sub. 608 - Cat. A/2
- Ipoteca volontaria iscritta in data 15/10/2012 ai nn 35595/6113 a favore dell'Istituto Cassa Padana Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa, sede a Leno, contro *omissis*  
Debitore non datore d'ipoteca *omissis* corrente in Bagnolo Mella  
Beni piena proprietà Bagnolo Mella Catasto Fabbricati Sezione NCT  
Fg. 11 mapp. 411 sub. 586 - Cat. C/6 - Fg. 11 mapp. 411 sub. 587 - Cat. A/2  
Fg. 11 mapp. 411 sub. 605 - Cat. C/2 - Fg. 11 mapp. 411 sub. 608 - Cat. A/2

**Indice**

• Fasi – accertamenti e date delle indagini .....	26
• Inquadramento dell’immobile .....	27
• Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione.....	28
• Audit documentale e Due Diligence.....	30
4.1 Legittimità edilizia–urbanistica .....	30
4.2 Rispondenza catastale.....	31
4.3 Verifica della titolarità.....	32
• Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente.....	33
• Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all’acquirente.....	34
• Analisi estimativa.....	34
• Riepilogo dei valori di stima.....	38
• Dichiarazione di rispondenza.....	39
• Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	39

**1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.**

Con riferimento alle principali fasi ed accertamenti peritali espletati dalla Sottoscritta, indispensabili per la stesura del presente rapporto di valutazione, si richiama:

**14.02.2025:** ricevuti accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio, Servizi catastali, sede di Brescia, via Marsala.

**19.02.2025:** richieste via PEC all’Ufficio tecnico del Comune di Bagnolo Mella in merito all’accesso agli atti presso l’archivio dell’Ufficio, richiesta copie e richiesta appuntamento per approfondimenti tecnici.

**21.02.2025:** interrogazione presso l’Agenzia delle Entrate di Brescia, per la verifica dell’esistenza o meno di contratti di locazione (PEC).

**21.02.2025:** PRIMO SOPRALLUOGO presso gli immobili a Bagnolo Mella in via Roma 18-20A, presente per l’esecutato la signora *omissis*. Si è proceduto quindi al rilievo fotografico esterno ed interno del lotto ed alle verifiche interne ed esterne dello stato dei luoghi. Presente la Custode Giudiziaria nominata.

**10.03.2025:** accesso agli atti Ufficio tecnico comunale, visionate le numerose pratiche edilizie, verifica dei documenti e richiesta informazioni tecniche specifiche.

**25.03.2025:** ricevuta ispezione ipotecaria, presso Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Brescia.

## 2. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

Provincia	Brescia
Comune Via	Bagnolo Mella Roma n. 18-20A



#### Zona Centrale

**Mappa geografica – Inquadramento territoriale**



#### Destinazione urbanistica dell'immobile

**RESIDENZIALE**

#### Tipologia immobiliare

Porzione caseggiato a destinazione residenziale

#### Tipologia edilizia dei fabbricati

Stato di conservazione medio

#### Tipologia edilizia unità immobiliari

residenziale

Appartamento piano primo, corte esclusiva piano terra

#### Caratteristiche generali dell'immobile

Trattasi di appartamento sito in un fabbricato ad uso residenziale costituito da due piani fuori terra (piano terra, piano primo) con accesso dalla corte comune dal civico n. 18 su via Roma e con accesso esclusivo al n. 20A con piccola corte esclusiva al piano terra e grande terrazza al piano primo , nel comune di Bagnolo Mella (Bs).

La proprietà è posta in zona centrale nel comune di Bagnolo Mella, attigua alla viabilità principale, in prossimità di tutti i servizi principali sociali, sanitari e commerciali del centro storico.

L'immobile fa parte di fabbricato dichiarato ante '67, oggetto di un Piano di Recupero e successivamente di una lunga serie di interventi edilizi sia in sanatoria che non, tutti supportati dalle Concessioni Edilizie descritte nei paragrafi successivi.

Ha una struttura tradizionale; esternamente si presenta intonacato e tinteggiato, scala esterna in marmo, serramenti in alluminio, cancelli, grate e ringhiere in ferro.

L'accesso all'edificio avviene dal civico n. 18 su via Roma, attraverso un percorso comune, da cui un cancello pedonale esclusivo contraddistinto dal n. civico 20A permette l'accesso alla piccola corte esclusiva e alla scala in marmo che conduce alla terrazza al piano primo, da cui si accede all'appartamento.

#### Dimensione

superfici LORDE totali: mq 132,76.

### 3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

#### DATO IMMOBILIARE

##### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di APPARTAMENTO al Piano Primo inserito in un fabbricato a destinazione residenziale, sito nel comune di Bagnolo Mella (Bs).

Vi si accede dal civico n. 18 di via Roma ed attraversando un percorso comune si arriva ad un cancello pedonale esclusivo, contraddistinto dal n. civico 20A, che permette l'accesso alla piccola corte esclusiva, utile al deposito di cicli, dalla quale parte una lunga scala pavimentata in marmo che conduce alla terrazza al piano primo, da cui si accede all'appartamento; all'ingresso della terrazza è presente un piccolo cancellino di ferro. Il viottolo pedonale comune è in parte pavimentato e in parte in battuto di cemento, mentre la piccola corte esclusiva è pavimentata con autobloccanti in cls e la terrazza con mattonelle di ceramica.

Dalla terrazza si accede all'appartamento attraverso una porta d'ingresso dotata di cancello metallico a doppia battuta, da qui si entra direttamente nella piccola cucina e poi si accede al soggiorno dotato di due ampie finestre.

Dal soggiorno si accede direttamente alla prima camera da letto, finestrata a est come il soggiorno, ed al distributivo che conduce sia all'antibagno ed al bagno che alla seconda ampia camera da letto matrimoniale, finestrata sia ad est che a nord. Il bagno ha una sola finestra su un vuoto scale (che non è stato possibile visionare).

Tutta la distribuzione interna è separata da pareti in metallo e vetro (tipo pareti mobili da ufficio).

L'appartamento è controsoffittato con pannelli modulari bianchi con pannelli di illuminazione da incasso. Sono presenti anche lampadari a sospensione.

Le stanze sono tinteggiate e/o rivestite, presenti fenomeni di effluorescenza da umidità nel soggiorno e macchie di umidità su parti del controsoffitto.

Il pavimento è in gres porcellanato. Il bagno è pavimentato e rivestito in ceramica. Serramenti metallici.

L'impianto termico è a radiatori, ma arrugginiti e mal tenuti, probabilmente non più funzionanti. E' presente invece una stufa attiva nel soggiorno.

L'altezza interna dell'appartamento essere di m 3,00.

TERRAZZA sita al piano primo. Dall'ingresso esclusivo si accede alla scala esterna che conduce al piano primo e, attraverso un piccolo cancellino metallico, alla terrazza di 47,00 mq, pavimentata con piastrelle ceramiche.

CORTE ESCLUSIVA al piano terra, entrando dall'ingresso esclusivo, si accede ad un'area a destinazione esclusiva di circa mq 4,00 utile per il parcheggio di cicli, da cui parte la scala di accesso alla terrazza. L'area risulta pavimentata con autobloccanti.

#### Confini

**Appartamento**

- |                          |       |                 |
|--------------------------|-------|-----------------|
| <input type="checkbox"/> | Nord  | corte comune    |
| <input type="checkbox"/> | Sud   | altra proprietà |
| <input type="checkbox"/> | Est   | corte comune    |
| <input type="checkbox"/> | Ovest | altra proprietà |

Sopralluogo Interno ed Esterno, Diretto in loco.

Data del sopralluogo 21/02/2025 rilievo esterno ed interno (delegata dell'esecutato presente).

Consistenza verificata in loco e confrontata con Planimetria catastale del 2004 ed Elaborati grafici degli atti autorizzativi allegati.

**Criterio di misurazione**  SEL- Superficie Esterna Lorda

**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale alloggio: mq 113,56 *100% commerciabilità*

Superfici secondarie:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Indice mercantile</i>
Terrazza	mq 47,00	40%
Corte esclusiva	mq 4,00	10%

**Superficie commerciale** **mq 132,76**

**Caratteristiche qualitative**

L'immobile in oggetto è un appartamento in stato di conservazione e manutenzione medio basso, posto nella zona centrale del comune di Bagnolo Mella, attiguo alla viabilità principale, ed in prossimità di tutti i principali servizi sociali, amministrativi, sanitari e commerciali della zona, nonché alle attrattive storico-culturali affini. Alla data del sopralluogo interno l'alloggio appare abbastanza sano, ma con necessità di alcune manutenzioni interne per quanto riguarda la presenza di umidità nella zona soggiorno e in alcune parti del controsoffitto. Gli impianti tecnici sono datati.

**Manutenzione fabbricato** Media

**Manutenzione unità immobiliare** Medio-Bassa

**Classe energetica** Non desumibile

**Esposizione prevalente dell'immobile** Nord-Est

**Luminosità dell'immobile** Media

#### 4. Audit documentale e Due Diligence

##### 4.4 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione Il complesso, dalle dichiarazioni agli atti, risulta edificato ante 1967; dal 2005 sono seguite una serie di regolarizzazioni con regolari concessioni a cui si sono aggiunte altre richieste di autorizzazioni edilizie che hanno portato alla situazione odierna.

L'edificio è stato inserito in un Piano di recupero nel 2001 (P.R. via Roma approvato con deliberazione C.C. n. 63 del 24/09/2001).

E' stata effettuata attenta disanima delle numerose pratiche edilizie depositate presso gli UU.TT. comunali, di seguito elencate, è quindi possibile dichiarare che la costruzione e le modifiche effettuate all'impianto originario sono attualmente supportate da titoli autorizzativi.

### **Titoli autorizzativi esaminati**

- D.I.A. rilasciata in data 10/08/2005 al n. 8645 (piano primo, scala e autorimesse)
- Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata in data 03/07/2012 al n. 10305 (sanatoria alle opere realizzate in difformità alla D.I.A. n. 8645)
- Risulta il deposito di una richiesta di Agibilità per il mapp. 411 sub. 587, ma non è protocollata.
  
- Data verifica urbanistica 20/03/2025

### **Situazione urbanistica**

- Strumento urbanistico: P.G.T. (Variante 2021)

Dati da elaborato V2 PdR 01- Piano delle Regole

Zona "A1 – Ambiti interni al Nucleo di Antica Formazione Principale"

MD – Ambiti residenziali consolidati e MEDIA densità

Artt. 37 e 40 NTA

### **Limitazioni urbanistiche**

Nelle N.T.A. Art. 37 e 40 (estratto di seguito allegato) si rilevano le eventuali restrizioni sulle destinazioni d'uso, indici e parametri e modalità di intervento possibili in area di antica formazione.

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA EDILIZIO - URBANISTICA**

La sottoscritta arch. Laura Dalè , iscritta all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1317, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla numerosa documentazione prodotta dall'Ufficio Tecnico Comunale di Bagnolo Mella ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione

rispetto allo stato di fatto.

**4.5 Rispondenza catastale**

Immobile identificato in mappa al

Sez. NCT

**Fg. 11 mapp. 411 sub. 587 - cat. A/2 - Cl. 4 - Consistenza 6,5 vani - R. €. 520,33 - Dati di superficie 124 mq**

Elenco documentazione visionata

Visure catastali - planimetrie catastali – estratti di mappa

Data verifica catastale

14/02/2025 (visure e planimetrie catastali)

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

La sottoscritta arch. Laura Dalè, iscritta all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1317, 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 NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile.

La non regolarità riguarda la mancata indicazione in planimetria catastale di tutta la distribuzione interna all'appartamento (è presente solo l'indicazione del bagno con antibagno).

I costi per la regolarizzazione catastale sono riconducibili ai costi di onorario professionale per l'elaborazione e la presentazione della pratica di variazione catastale presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio – Servizi Catastali e sono ipotizzabili in Euro 400,00.

Planimetrie Catastali rinvenute: anno 2004.

## 4.6 Verifica della titolarità

### Inquadramento della titolarità

#### *“omissis”*

residente a Bagnolo Mella (Bs) via Roma 10  
Proprietario quota 1/1 su Foglio: 11 Mapp. 411 sub. 587

### Titolo di provenienza

Atto di compravendita in data 12/07/2002, rep. 49097/7929 Notaio Mazzola Panciera di Zoppola Bona, trascritto a Brescia il 18/07/2002 ai nn. 32491/20340 con cui il sig. *omissis* il 26/08/1926 vende a *omissis* società con sede a Brescia la quota 1/1 piena proprietà, degli immobili accatastati come: Fg. 11 mapp. 642; Fg. 11 mapp. 643; Fg. 11 mapp. 411 sub. 1; Fg. 11 mapp. 411 sub. 4; Fg. 11 mapp. 411 sub. 5; Fg. 11 mapp. 411 sub. 6; Fg. 11 mapp. 411 sub. 7; Fg. 11 mapp. 411 sub. 8; Fg. 11 mapp. 411 sub. 9; Fg. 11 mapp. 411 sub. 10; Fg. 11 mapp. 411 sub. 12; Fg. 11 mapp. 411 sub. 13.

Quota di proprietà: quota 1/1 su Fg. 11 Mapp. 411 sub. 587

### Condizioni limitanti

L'immobile in oggetto risulta sottoposto a tutti i gravami e le limitazioni citate nel riepilogo iniziale e nel seguente paragrafo.

### Stato del possesso del bene alla data della valutazione

L'immobile in oggetto, alla data del sopralluogo, risulta OCCUPATO da inquilino con famiglia.

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

Indicare l'eventuale 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 concessi con il suo carattere storico- artistico:

Contratti di locazione: dall'indagine presso Agenzia delle Entrate risulta un solo contratto registrato (allegato), ma scaduto nel 2019.

L'appartamento è attualmente OCCUPATO dall'inquilino e dalla sua famiglia.

Il fabbricato NON risulta amministrato.

## PREGIUDIZIEVOLI E ISCRIZIONI

### TRASCRIZIONI

- Convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Bagnolo Mella con atto in data 13 novembre 2001 n. 47227 di repertorio del notaio Luigi Mazzola Panciera di Zoppola Bona, registrato a Brescia in data 03 dicembre 2001 al n 14.278, trascritta a Brescia il 07/12/2001 ai nn 46686/29445 del 07/12/2001 avente ad oggetto il piano di recupero degli immobili oggetto di visura.

### ISCRIZIONI

- ATTO DI PIGNORAMENTO immobiliare emesso da UFFICIALI GIUDIZIARI sede BRESCIA il 25/09/2024 a favore di CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' Cooperativa con sede a Leno (Bs) C.F. 01741030983 contro il debitore indiscusso sopradescritto *omissis* con sede a Bagnolo Mella (BS).

Si segnala che in data 03 ottobre 2012 n. rep. 69.332/34701 Notaio Luigi Mazzola Panciera di Zoppola Bona, registrato a Brescia2 in data 05 ottobre 2012 al n. 12.161 serie 1T, è stato sottoscritto contratto di finanziamento con garanzia ipotecaria di pari grado a favore di più Istituti Bancari con le seguenti iscrizioni ipotecarie:

- Ipoteca volontaria iscritta in data 05.10.2012 ai nn 34701/5958 a favore dell'Istituto Intesa Sanpaolo SPA con sede a Torino contro *omissis*  
Debitore non datore d'ipoteca *omissis* corrente in Bagnolo Mella.  
Beni colpiti piena proprietà Bagnolo Mella Catasto Fabbricati Sezione NCT  
Fg. 11 mapp. 411 sub. 586 - Cat. C/6 - Fg. 11 mapp. 411 sub. 587 - Cat. A/2  
Fg. 11 mapp. 411 sub. 605 - Cat. C/2 - Fg. 11 mapp. 411 sub. 608 - Cat. A/2
  - Ipoteca volontaria iscritta in data 05/10/2012 ai nn 34701/5959 a favore dell'Istituto Banca Monte Paschi di Siena SPA, sede a Siena contro *omissis*  
Debitore non datore d'ipoteca *omissis* corrente in Bagnolo Mella.  
Beni colpiti piena proprietà Bagnolo Mella Catasto Fabbricati Sezione NCT  
Fg. 11 mapp. 411 sub. 586 - Cat. C/6 - Fg. 11 mapp. 411 sub. 587 - Cat. A/2  
Fg. 11 mapp. 411 sub. 605 - Cat. C/2 - Fg. 11 mapp. 411 sub. 608 - Cat. A/2
1. Ipoteca volontaria iscritta in data 05/10/2012 ai nn 34701/5960 a favore dell'Istituto Banca Popolare di Sondrio - Società Cooperativa per Azioni sede a Sondrio contro *omissis*  
Debitore non datore d'ipoteca *omissis* corrente in Bagnolo Mella  
Beni colpiti piena proprietà Bagnolo Mella Catasto Fabbricati Sezione NCT  
Fg. 11 mapp. 411 sub. 586 - Cat. C/6 - Fg. 11 mapp. 411 sub. 587 - Cat. A/2  
Fg. 11 mapp. 411 sub. 605 - Cat. C/2 - Fg. 11 mapp. 411 sub. 608 - Cat. A/2

- Ipoteca volontaria iscritta in data 05/10/2012 ai nn 34701/5961 a favore dell'Istituto Cassa Padana Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede a Leno contro *omissis*  
 Debitore non datore d'ipoteca *omissis* corrente in Bagnolo Mella  
 Beni colpiti piena proprietà Bagnolo Mella Catasto Fabbricati Sezione NCT  
 Fg. 11 mapp. 411 sub. 586 - Cat. C/6 - Fg. 11 mapp. 411 sub. 587 - Cat. A/2  
 Fg. 11 mapp. 411 sub. 605 - Cat. C/2 - Fg. 11 mapp. 411 sub. 608 - Cat. A/2

Le quattro note di iscrizione di cui sopra sono state rettificate successivamente a causa dell'errata indicazione della durata del mutuo con le seguenti note:

- Ipoteca volontaria iscritta in data 15/10/2012 ai nn 35595/6110 a favore dell'Istituto Intesa Sanpaolo SPA sede a Torino  
 Debitore non datore d'ipoteca *omissis* corrente in Bagnolo Mella  
 Beni colpiti piena proprietà Bagnolo Mella Catasto Fabbricati Sezione NCT  
 Fg. 11 mapp. 411 sub. 586 - Cat. C/6 - Fg. 11 mapp. 411 sub. 587 - Cat. A/2  
 Fg. 11 mapp. 411 sub. 605 - Cat. C/2 - Fg. 11 mapp. 411 sub. 608 - Cat. A/2
- Ipoteca volontaria iscritta in data 15/10/2012 ai nn 35595/6111 a favore dell'Istituto Banca Monte Paschi di Siena SPA, sede a Siena contro *omissis*  
 Debitore non datore d'ipoteca *omissis* corrente in Bagnolo Mella  
 Beni piena proprietà Bagnolo Mella Catasto Fabbricati Sezione NCT  
 Fg. 11 mapp. 411 sub. 586 - Cat. C/6 - Fg. 11 mapp. 411 sub. 587 - Cat. A/2  
 Fg. 11 mapp. 411 sub. 605 - Cat. C/2 - Fg. 11 mapp. 411 sub. 608 - Cat. A/2
- Ipoteca volontaria iscritta in data 15/10/2012 ai nn 35595/6112 a favore dell'Istituto Banca Popolare di Sondrio - Società Cooperativa per Azioni, sede a Sondrio contro *omissis*  
 Debitore non datore d'ipoteca *omissis* corrente in Bagnolo Mella  
 Beni piena proprietà Bagnolo Mella Catasto Fabbricati Sezione NCT  
 Fg. 11 mapp. 411 sub. 586 - Cat. C/6 - Fg. 11 mapp. 411 sub. 587 - Cat. A/2  
 Fg. 11 mapp. 411 sub. 605 - Cat. C/2 - Fg. 11 mapp. 411 sub. 608 - Cat. A/2
- Ipoteca volontaria iscritta in data 15/10/2012 ai nn 35595/6113 a favore dell'Istituto Cassa Padana Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa, sede a Leno, contro *omissis*  
 Debitore non datore d'ipoteca *omissis* corrente in Bagnolo Mella  
 Beni piena proprietà Bagnolo Mella Catasto Fabbricati Sezione NCT  
 Fg. 11 mapp. 411 sub. 586 - Cat. C/6 - Fg. 11 mapp. 411 sub. 587 - Cat. A/2  
 Fg. 11 mapp. 411 sub. 605 - Cat. C/2 - Fg. 11 mapp. 411 sub. 608 - Cat. A/2

### **Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.**

---

### **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 forzosa implicita alla procedura esecutiva.

### Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa 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 –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 ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue:

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

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie il valore di vendita forzata viene così definito:

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

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

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito si presuppone sia maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi (es. terziario, residenziale) trattandosi di locale commerciale inserito in contesto storico.

### 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

#### X 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 **FONTI INDIRETTE ACCREDITATE:**

*- Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia, Listino n. 1/2024*

- **Agenzia Entrate – OMI, Banca dati delle quotazioni immobiliari,**  
 Osservatorio del Mercato Immobiliare; Quotazioni immobiliari –  
 Interrogazione Anno 2024 – Semestre 1.

## Il Listino dei valori degli immobili di Brescia e provincia

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento al *Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia*, Listino n.1/2024. Il citato Listino dei valori immobiliari viene curato da Pro-Brixia, Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia.

I Valori esposti sono a carattere indicativo e si riferiscono, come periodo di rilevazione, fino al primo semestre 2024.

Il metodo di valutazione utilizzato per la determinazione dei citati valori è il procedimento per confronto diretto che ha il suo principale fondamento nel *Market comparison approach*; in base al quale si procede alla quantificazione del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni avvenute nel medesimo periodo di riferimento, relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo.

Infatti il *Listino esprime prezzi degli immobili per tipologia, distinguendoli in residenziali e produttivi, le aree comprendono anche i prezzi agricoli.*

*Le quotazioni rilevate sono state verificate, comparate ed elaborate dal Comitato di Listino della Borsa immobiliare di Brescia, al fine di poter assicurare l'esposizione dei prezzi che più si avvicinano alla realtà media del mercato nel periodo di riferimento.*

*La valutazione di ciascuna tipologia immobiliare, considera tutti i parametri che caratterizzano il bene sotto il profilo quantitativo e qualitativo, oltre a coefficienti utili per la determinazione del più probabile valore di mercato.*

*L'oscillazione min-max consente di contenere una quantità di dati variabili, in funzione delle specifiche dell'immobile e della sua tipologia.*

*Per determinare il modo di giungere al risultato che si avvicina alla realtà presa in considerazione è opportuno e necessario individuare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione considerando una serie di fattori, quali:*

1. *ubicazione e caratteristiche*
2. *descrizione dell'unità o complesso immobiliare*

## Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia.

Listino n. 1/2024

Comune: Bagnolo Mella

Tipo immobile: Residenziale

### Stima Pro-Brixia

Constatato il tipo e lo stato dell'immobile si consideri il valore max al mq per immobile “agibile 1” quantificato in € 990,00/mq.

## Agenzia Entrate - OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari

*I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia:*

- *non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.*
- *sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.*

*L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.).*

*Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee.*

*La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.*

*E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5.*

*Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.*

*Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI, infine, sono state raggruppate in fasce, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale).*

### **Osservatorio del Mercato Immobiliare - Quotazioni immobiliari**

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari - interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: BRESCIA

Comune: BAGNOLO MELLA

Fascia/zona: Centrale

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

### **Stima - OMI**

Per un'immobile civile, destinazione residenziale, con stato conservativo "normale" stante la condizione dell'appartamento si consideri il valore minimo di € 1.000,00.

### **Andamento del mercato immobiliare (primo semestre 2024)**

Nel periodo di riferimento (primo semestre 2024), viene confermato tendenzialmente l'andamento del mercato del semestre precedente, nonché l'andamento dei valori rilevati, che si segnala quindi prevalentemente stazionario (seppur con una lievissima flessione in rialzo), favorendo di conseguenza, le transazioni da parte di potenziali investitori-acquirenti, soprattutto per quanto riguarda gli immobili definiti recenti/nuovi coerenti allo stato dell'immobile in oggetto. Il mercato pur dando qualche flebile segnale positivo, risulta comunque tendenzialmente stabile in termini di numero di compravendite paragonato al semestre precedente.

La proroga delle detrazioni fiscali e bonus sia sugli interventi di ristrutturazione edilizia che sugli interventi inerenti il risparmio energetico costituiscono incentivo del comparto immobiliare.

**Riepilogo dei valori di stima****LOTTO 1/2**

Per quanto riguarda l'immobile identificato in mappa al

Sez. NCT

**Fg. 11 mapp. 411 sub. 587 - cat. A/2 - Cl. 4 - Consistenza 6,5 vani - R. €. 520,33 - Dati di superficie 124 mq**

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 141.653,00** (*centoquarantunomilaesicentocinquantatreeuro/00*) (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 113.322,00** (*centotredicimilaetrecentoventidueeuro/00*) (vedasi analisi estimativa allegato II)

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili come cortili, passaggi, percorsi comuni e annessi.

**Valore locativo del bene: Euro 5.400,00/anno**

## Dichiarazione di rispondenza

La sottoscritta esperta incaricata dal Tribunale: Arch. Laura Dalè

Iscritta all'Ordine Architetti Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della provincia di Brescia al n. 1317

Iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 311

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 nè fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente 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: 27 marzo 2025



## Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I – LOTTO 2/2)
2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (all. II – LOTTO 2/2)
3. Elaborati fotografici degli esterni e degli interni (LOTTO 2/2)
4. Copia atto di provenienza
5. Copia titoli autorizzativi, agibilità, Convenzione relativa al P.R., Contratti locazione (LOTTO 2/2)
6. Planimetrie appartamento (LOTTO 2/2)
7. Visure catastali, visure ipotecarie e piante catastali (LOTTO 2/2)
8. Estratto PGT vigente - Estratto mappa