

# 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. 147/2025

Riunita alla procedura n. \_\_\_\_ / \_\_\_\_

Giudice delegato:

**Giudice Dott. Davide Foppa Vincenzini**

#### **Anagrafica**

Creditore procedente:

\_\_\_\_\_

Rappresentato dagli Avvocati

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Esecutati:

xxxxxxxxxxxx  
nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
CF: xxxxxxxxxxxx  
residente in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Esperto incaricato

**Geometra ROBERTO BERARDELLI**  
Piazza Degli Alpini n° 2, Travagliato (BS) 25030  
CF BRR RRT 64M19 F205V  
Tel 030/6864230  
Cell. 335/6691167  
Mail. stberardelli@berardelli.net  
Pec roberto.berardelli@geopec.it  
- Iscritto all'Albo Geometri di Brescia nr. 3935  
- Iscritto all'Albo dei CTU di Brescia nr. 407

\_\_\_\_\_



### **Date**

|                                                 |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|
| Nomina dell'esperto                             | <b>29/05/2025</b> |
| Conferimento d'incarico di stima e giuramento   | <b>11/06/2025</b> |
| Data della consegna del rapporto di valutazione | <b>21/07/2025</b> |
| Data ultima per presentazione valutazione       | <b>08/09/2025</b> |

## Identificazione dei lotti

# LOTTO 1

### Descrizione sintetica

Perizia di stima relativa alla valorizzazione di un alloggio residenziale posto al piano terra di un fabbricato pluripiano a destinazione mista sito in Chiari (BS) Viaxxxxxxx.

Ubicazione

**Comune di Chiari (BS) – xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**

Identificativi catastali:

**Alloggio:** NCT Foglio xxx mappale xxx sub. xxx  
**CAT. A/2 Classe 3, 3,5 vani Rendita € 271,14**

Quota di proprietà: **1000/1000**  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
nata a xxxxxxxxxxxxxxxx  
CF: xxxxxxxxxxxxxxxx

Quota di abitazione: **1000/1000**  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
CF: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Diritto di proprietà: **Piena**  
Divisibilità dell'immobile: **Non è frazionabile o divisibile**

Il più probabile **VALORE IN LIBERO MERCATO** viene di fatto quantificato in:  
**€ 103.000,00 diconsi Euro Centotremila/00**  
**(vedasi analisi estimativa allegato I-lotto 1)**

Il più probabile **VALORE DI PRONTO REALIZZO** viene di fatto quantificato in:  
**ALLOGGIO € 70.000,00 diconsi Euro Settantamila/00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

*L'unità in oggetto (alloggio al piano terra) è ubicata in un ampio complesso plurifamiliare pluripiano a destinazione mista denominato "Borgo Marengo 2", collocato in una zona centrale di Chiari e posto in una porzione di territorio prettamente a destinazione residenziale, dove la maggior parte dei fabbricati risulta avere la medesima destinazione e epoca di costruzione-ristrutturazione.*

*Vista tale collocazione, la dimensione dell'unità, le caratteristiche e la vetustà, l'unità ha buone possibilità di essere commercializzata; i tempi per la commercializzazione sono quindi preventivamente da considerare come **MEDI**.*

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

|                       |                                        |                                        |
|-----------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Conformità edilizia   | <input type="checkbox"/> Si            | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| Conformità catastale  | <input type="checkbox"/> Si            | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| Conformità titolarità | <input checked="" type="checkbox"/> Si | <input type="checkbox"/> No            |

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

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

#### **Limitazioni**

|                       |                                        |                             |
|-----------------------|----------------------------------------|-----------------------------|
| Assunzioni limitative | <input checked="" type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |
| Condizioni limitative | <input checked="" type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si |

## **Indice**

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.
2. Inquadramento dell'immobile
3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione
4. Audit documentale e Due Diligence
  - 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica
  - 4.2 Rispondenza catastale
  - 4.3 Verifica della titolarità
5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente
6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.
7. Analisi estimativa
8. Riepilogo dei valori di stima
9. Dichiarazione di rispondenza
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione
11. Bibliografia

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

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

- Accesso UTE di Brescia per acquisizione planimetrie catastali, visure catastali storiche, estratto mappa in data 30/05/2025, 11/06/2025, 17/06/2025 e 25/06/2025;
- Richiesta del 25/06/2025 (ide 132) tramite lo sportello telematico del Comune di Chiari per richiesta pratiche edilizie inerenti agli immobili in oggetto (richiesta digitalmente evasa dall'ufficio comunale in data 01/07/2025);
- Richiesta inviata in data 12/06/2025 tramite pec al Comune di Chiari dei certificati anagrafici dell'esecutata e della sig.ra xxxxxxxxxx e ricevimento in data 18/06/2025 di quanto richiesto;
- Richiesta effettuata in data 12/06/2025 presso l'Agenzia delle Entrate per verificare l'eventuale presenza di contratti di locazione, comodato, ecc e ricevimento di quanto richiesto (assenza locazioni/comodato registrati) in data 23/06/2025;
- Ricevimento in data 01/07/2025
- Accesso agli atti effettuato presso lo Sportello unico dell'Edilizia di Chiari in data 09/07/2025 per verificare e visionare le pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto;
- Nuova richiesta del 09/07/2025 tramite lo sportello telematico del Comune di Chiari per richiesta pratiche edilizie inerenti agli immobili in oggetto (richiesta digitalmente evasa dall'ufficio comunale in data 11/07/2025);
- Richiesta inviata in data 27/06/2025, tramite posta elettronica certificata all'amministratore (Domus Futura srl) per la verifica di eventuali pendenze; ricevimento tramite posta elettronica in data 16/07/2025, dell'assenza di pendenze;
- Richiesta inviata in data 12/06/2025, tramite posta elettronica all'Archivio Notarile per avere copia dell'atto di provenienza, ricevimento di quanto richiesto tramite posta elettronica in data 18/06/2025;
- Sopralluogo all'unità oggetto della presente in data 27/06/2025;
- Aggiornamento situazione ipotecaria in data 14/07/2025;
- Stesura della relazione peritale dal 14/07/2025 al 21/07/2025;
- Consegna elaborato peritale 21/07/2025;

## Inquadramento dell'immobile

## ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

## Localizzazione

**X** Provincia *BRESCIA***X** Comune **CHIARI**

**X** Frazione

## X Località

☐ Quartiere

**X** Via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**X** Civico n. xxxxxxxx

**Mappa geografica (individuazione intero complesso dove le unità sono poste)**



N.B. imagine NON in scala



## Vista 2D



N.B. immagine NON in scala



**X Destinazione urbanistica dell'immobile**  
RESIDENZIALE

**X Tipologia immobiliare**  
*immobile residenziale sviluppato al piano terra comprensivo di portico e porzioni di corte esclusivi, il tutto posto in un ampio complesso residenziale plurifamiliare, pluripiano e a destinazione mista.*

**X Tipologia edilizia dei fabbricati**  
*alloggio residenziale al piano terra il tutto posto in un ampio complesso residenziale plurifamiliare, pluripiano e a destinazione mista.*

**X Tipologia edilizia unità immobiliari**  
RESIDENZIALE

**X Caratteristiche generali dell'immobile**  
*immobile residenziale sviluppato al piano terra comprensivo di portico e porzioni di corte esclusivi, il tutto posto in un ampio complesso residenziale plurifamiliare, pluripiano e a destinazione mista.*

**X Dimensione**  
MEDIE DIMENSIONI

**X Caratteri domanda e offerta**  
BUONA

**X Forma di mercato**  
LIBERO;

☐ **Filtering**

**X Fase del mercato immobiliare**  
FASE DI STAZIONAMENTO DOPO RECESSO PROLUNGATO

☐ **Altro**

## Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

### DATO IMMOBILIARE

#### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

*Perizia di stima relativa alla valorizzazione di un immobile residenziale e più precisamente alloggio sviluppato al piano terra comprensivo di portico e porzioni di corte esclusivi, il tutto posto in un ampio complesso residenziale plurifamiliare, pluripiano e a destinazione mista denominato "Borgo Marengo 2".*

#### Struttura e finiture:

La struttura dell'intero ampio fabbricato pluripiano dove sono poste le unità in oggetto è del tipo tradizionale, costituita da muratura portante in laterizio misto a c.a. con solai in laterocemento e gronde in cemento armato a vista.

*Alloggio (piano terra):* Le murature interne non portanti sono realizzate in laterizio forato, intonacate al civile e tinteggiate. Finitura esterna pareti intonacate e successivamente tinteggiate.

Internamente gli ambienti presentano pavimentazione in gres porcellanato. La pavimentazione e il rivestimento del bagno sono in ceramica, serramenti interni in legno, serramenti esterni in legno e vetro camera con ante esterne in legno.

Pavimentazione esterna portico e corte esclusiva in porfido (cubetti).

#### Impianti

L'unità residenziale risulta dotata di impianto di riscaldamento del tipo tradizionale con elementi radianti in alluminio, con caldaia funzionante a gas metano ed installata in cucina.

Gli impianti elettrico e dell'illuminazione del tipo incassato e sottotraccia sono ben dotati di prese, punti luce ed interruttori. L'unità risulta inoltre dotata di impianto di climatizzazione interna 82 split).

#### **Confini alloggio:**

Dati dedotti esclusivamente dalle planimetrie catastali ed elaborato planimetrico in mio possesso:

X Nord parti comuni del complesso (sub. xxx e xxx bcnc)

X Sud ed Ovest con area comune (sub. xxx bcnc);

X Est con parti comuni del complesso (vano scale) sub. xxxxx (bcnc);

### **Calcolo superfici di proprietà ALLOGGIO**

#### **Alloggio:**

Superficie principale ALLOGGIO piano TERRA: *m<sup>2</sup>*      63,74

Superficie secondarie

| Destinazione      | Superficie |       | Indice mercantile |
|-------------------|------------|-------|-------------------|
| Portico esclusivo | m2         | 30,28 | 30 %              |
| Cortile esclusivo | m2         | 27,13 | 10 %              |

**Superficie commerciale** ***m2*      78,56**



### **Caratteristiche qualitative**

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

*Chiari è un comune italiano di circa 20.000 abitanti della provincia di Brescia in Lombardia. Geograficamente è situato nella pianura tra Brescia e Milano.*

*Chiari si trova al centro della parte occidentale della Bassa Bresciana a pochi km dal fiume Oglio che segna il confine tra la Provincia di Brescia e la Provincia di Bergamo. La sua superficie è di 38,02 km²[5], la seconda maggiore della Bassa Bresciana occidentale dopo Orzinuovi.*

*Fanno parte di Chiari quattro frazioni: Monticelli, Santellone, San Bernardo e San Giovanni.*

*Attualmente il locale mercato immobiliare risulta fortemente condizionato dall'incerta situazione economica nazionale, specialmente per quanto riguarda la tempistica di collocazione.*

*L'indagine di mercato effettuata in zona ha evidenziato una BUONA richiesta di IMMOBILI RESIDENZIALI simili (SOPRATTUTTO viste la collocazione, dimensioni, caratteristiche); si ritiene quindi d'ipotizzare una BUONA commerciabilità con tempi di collocamento che si potranno esaurire nel MEDIO periodo.*

#### **Aspetti POSITIVI:**

- BUONA collocazione delle unità;**
- BUONE dimensioni e caratteristiche dei locali;**

#### **Aspetti NEGATIVI:**

- difficile situazione economica nazionale;**
- buona presenza di locali liberi sul mercato immobiliare della zona;**
- difformità catastale riscontrata;**
- difformità edilizie riscontrate;**

## Audit documentale e Due Diligence

### Legittimità edilizia – urbanistica

#### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- X Fabbricato successivo 01/09/1967  
□ Fabbricato ORIGINARIO anteriore 01/09/1967

#### Titoli autorizzativi esaminati:

- DIA del 13/11/2003 protocollo n. 24920 PE 2003/82987/D per Nuova costruzione- zona xx
- Agibilità del 21/10/2005 prot. 26570 (Decorrenza silenzio-assenso del 15/11/2005 Prot. n° 29082);

***Gli accertamenti edilizio-urbanistici richiesti al sottoscritto devono essere eseguiti sulla base della documentazione fornita dal Comune di Chiari; ne deriva che l'attendibilità del processo di verifica è strettamente legata all'autenticità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione. Il sottoscritto, non si assume alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni derivanti dalla consegna di documentazione errata o incompleta o non aggiornata.***

X Indicare la documentazione visionata

X Fonte documentazione visionata

PGT visionabile e scaricabile Online <https://www.multiplan.servizirl.it/pgtwebn/#/public/dettaglio-piano/149580/dati-general> . COMUNE DI CHIARI (BS) Variante al PGT del COMUNE DI CHIARI per approvazione PA IPERAL Variante al PGT (art. 13, comma 13, l.r. 12/2005)

X Data verifica urbanistica (14/07/2025)

#### Situazione urbanistica

X Strumento urbanistico

CONFORME

La legge regionale n. 12 del 2005 "Legge per il governo del territorio" ha rinnovato in maniera sostanziale la disciplina urbanistica e realizzato una sorta di "testo unico" regionale mediante l'unificazione di discipline di settore attinenti all'assetto del territorio (urbanistica, edilizia, tutela idrogeologica e antisismica, ecc.).

La pianificazione comunale si attua attraverso il Piano di Governo del Territorio.

Il P.G.T. è articolato dal Documento di piano, Piano dei servizi e Piano delle regole

- Documento di Piano: Il Documento di Piano definisce il quadro generale della programmazione urbanistica anche in base a proposte pervenute da cittadini o da associazioni di cittadini. Questo significa che i cittadini sono chiamati a partecipare già nelle prime fasi del processo di elaborazione del PGT. Il Documento di piano deve anche prevedere un lavoro di analisi del territorio comunale da tutti i punti di vista, inclusi quello geologico, ambientale, paesaggistico, urbanistico, viabilistico, infrastrutturale, economico, sociale e culturale. Questo documento deve anche evidenziare eventuali beni storici o ambientali di particolare interesse. Ha anche lo scopo di definire e pianificare lo sviluppo della popolazione residente nel comune; tipicamente è il primo atto nella stesura del PGT.
- Piano dei servizi: Il Piano dei Servizi definisce le strutture pubbliche o di interesse pubblico di cui il comune necessita. Il piano dei servizi deve tenere conto della popolazione residente nel comune o che gravita in esso e di quella prevista in futuro dal documento di piano. Il Piano dei Servizi tiene conto dei costi operativi delle strutture pubbliche esistenti e dei costi di realizzazione di quelle previste, si preoccupa della loro fattibilità e definisce la modalità di realizzazione dei servizi. Le indicazioni contenute nel piano dei servizi circa le aree identificate come di interesse pubblico sono prescrittive e vincolanti per 5 anni dall'entrata in vigore del PGT e decadono qualora il servizio non sia inserito entro questo termine nel programma triennale delle opere pubbliche. La Legge regionale lombarda n.12 dell'11 marzo 2005 prevede che, per comuni inferiori a 20.000 abitanti, sia possibile redigere un piano dei servizi intercomunale.
- Piano delle regole: Il Piano delle regole definisce la destinazione delle aree del territorio comunale individuando le aree destinate all'agricoltura, le aree di interesse paesaggistico, storico o ambientale e le aree che saranno soggette a trasformazione urbanistica. Definisce inoltre le modalità degli interventi urbanistici sia sugli edifici esistenti che di quelli di nuova realizzazione. Questo significa che viene stabilito quanto costruire, come costruire e quali sono le destinazioni non ammissibili.

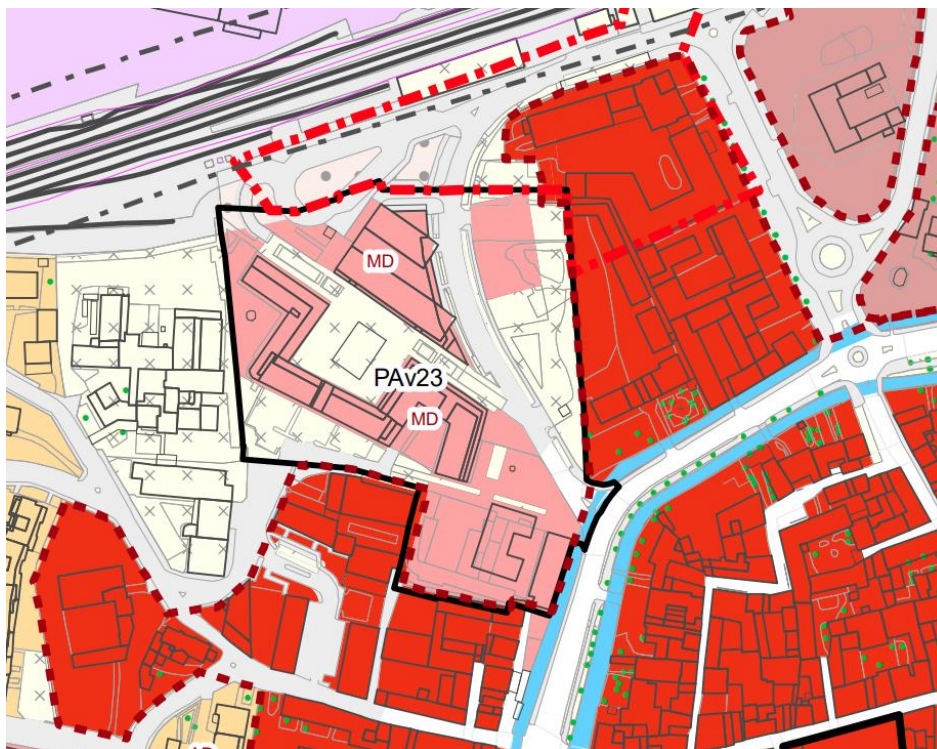
**Destinazione da PGT: PAv 23- Piani attuativo in corso di attuazione (pav Piani attuativi vigenti)**

- ☐ Cessioni diritti edificatori

**Limitazioni urbanistiche**

- ☐ Vincoli urbanistici:
- ☐ Vincoli ambientali:
- ☐ Vincoli paesaggistici
- ☐ Vincoli amministrativi:

**Estratto P.G.T. :**



N.B. immagine NON in scala

**Ambiti del tessuto urbano consolidato**

-  Nuclei di antica formazione di particolare valore storico e ambientale (art.36 NTA)
-  Insediamenti sparsi di antica formazione di interesse storico e ambientale (art.37 NTA)
-  Ambiti residenziali ad alta densità (art.38 NTA)
-  Ambiti residenziali a media densità (art.39 NTA)
-  Ambiti per attività produttive industriali (art.40 NTA)



trasformate/attivate in fasi successive, dalla documentazione progettuale di livello preliminare riguardante le opere di urbanizzazione; a tal proposito l'approvazione del Masterplan costituisce dichiarazione di pubblica utilità per le aree interessate.

#### **Art. 23 STRUMENTI ATTUATIVI IN CORSO DI ATTUAZIONE (PAV – PIANI ATTUATIVI VIGENTI)**

1. I Piani attuativi in corso di attuazione si configurano come le trasformazioni del territorio già convenzionate e in fase di attuazione, non ancora completamente urbanizzate (prive del necessario collaudo tecnico amministrativo), tra le quali sono contemplate anche le aree oggetto di piani attuativi solo adottati, approvati o scaduti.
2. Nel periodo di validità della convenzione o degli atti di pianificazione approvata, i parametri e gli indici da applicarsi sono quelli afferenti lo strumento attuativo approvato. A tutti gli ambiti di cui al presente articolo si applicano le Norme Tecniche di Attuazione vigenti al momento della stipula della convenzione laddove non diversamente stabilito nel PA.
3. Così come per i comparti soggetti a procedura attuativa di cui ai commi precedenti, le tavole di Piano identificano le parti del territorio interessate da procedure di cui al DPR 160/2010 SUAP in variante allo strumento urbanistico. Per tali comparti valgono le disposizioni specifiche contenute negli atti approvati dal Consiglio Comunale.
4. Alla scadenza delle convenzioni per i piani attuativi per i quali è comprovato l'assolvimento degli impegni assunti in merito a opere di urbanizzazione e cessione degli standard si applicano le norme di ambito urbanistico nei quali essi ricadono.
5. Nel caso in cui i Piani Attuativi risultino scaduti senza che si sia giunti al collaudo tecnico amministrativo delle opere di urbanizzazione e cessione degli standard, per tali aree è possibile, a mezzo di opportuna istanza, richiedere una proroga di anni 5 (cinque) per assolvere agli obblighi precedentemente formatisi mediante integrazione della convenzione urbanistica. Sempre in tale integrazione è possibile dettare tempi diversi per l'attuazione dell'intervento privato in relazione alle volumetrie assegnate (edifici) e comunque con tempi non superiori ad anni dieci.
6. Nelle aree soggette a procedure di SUAP di cui all'art.8 del DPR 160/2010 eventuali modifiche sostanziali potranno essere gestite esclusivamente ai sensi del citato articolo ovvero in variante allo strumento urbanistico. Rientrano tra le modifiche non sostanziali, e pertanto autorizzabili senza ricorrere alla procedura di variante urbanistica, le opere di adeguamento funzionale degli immobili nel rispetto degli indici e parametri nonché delle destinazioni approvate in sede di presentazioni dei progetti di SUAP originari ovvero i progetti sottoposti a valutazioni di compatibilità anche con particolare riferimento agli aspetti ambientali.

#### **7. Disposizioni particolari per i Piani Attuativi vigenti**

- 7.1. Per il comparto attuativo identificato con la sigla PAV9 in località scuola dell'infanzia San Giovanni (Via Rudiano) sono dettate disposizioni particolari di cui all'art. Art. 39 delle presenti NTA.
- 7.2. Per il comparto attuativo identificato con la sigla PAV1 quale alternativa al compimento di quanto già contenuto in convenzione urbanistica (Rep N. 55924; Racc. N. 29.735 registrata presso l'Agenzia delle Entrate in data 6.06.2014 al n. 7710 e trascritta presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia in data 6.06.2014 in attuazione al progetto denominato Campo Oglio) potranno essere attuati i contenuti di cui all'accordo ex art. 11 L.241/1990 protocollato in data 01/03/2021 prot. 7807 e approvato dal CC n. 7 del 1/03/2021 tra l'Istituto Morcelliano, la fondazione Istituto Morcelliano e il





Comune di Chiari che per quanto concerne gli aspetti urbanistici può essere così sintetizzato: a) riduzione della capacità edificatoria residenziale originariamente prevista portandola da 15.000 mc a 7.500 mc; b) riduzione della capacità edificatoria commerciale a servizio dell'impianto sportivo per attività ricettiva e ristorativa, club-house di circa 1.500 mc ammettendone per questa quota la riconversione a destinazione residenziale, per un totale risultante (sommando quanto precedentemente disposto al punto a) di 9.000 mc a destinazione residenziale. A tale abbattimento dei pesi insediativi ne consegue la riduzione degli obblighi gravanti in ordine alle dotazioni ordinarie ed aggiuntive coerentemente con i contenuti dell'accordo sopra menzionato.

- 7.3. Per le aree identificate come PAv 22 e sue pertinenze (crf. Regolamento edilizio) è consentita la revisione delle modalità attuative vigenti al fine di ridefinirne l'assetto planivolumetrico in funzione di nuove destinazioni compatibili con quanto disposto per gli ambiti residenziali ad alta densità, limitando le destinazioni commerciali per medie superfici di vendita ad n. 1 struttura per max 600 mq di superficie di vendita. La procedura di variante agli atti di pianificazione intermedia, comunque conforme al PGT, dovrà rideterminare la modalità di assolvimento delle aree a standard in funzione del peso insediativo indotto dalle nuove destinazioni d'uso. Un eventuale riorganizzazione volumetrica andrà gestita in direzione opposta alla struttura cimiteriale. La commissione consultiva valuterà la compatibilità insediativa dell'intervento che preferibilmente dovrà considerare l'architettura tradizionale dei luoghi.



## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto ROBERTO BERARDELLI, iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia nr. 3935, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di BRESCIA ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### **DICHIARA**

***la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica dell'unità oggetto della presente (ALLOGGIO) e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati:***

*Titoli autorizzativi esaminati*

- DIA del 13/11/2003 protocollo n. 24920 PE 2003/82987/D per Nuova costruzione- zona C;
- Agibilità del 21/10/2005 prot. 26570 (Decorrenza silenzio-assenso del 15/11/2005 Prot. n° 29082);

*Gli accertamenti edilizio-urbanistici richiesti al sottoscritto devono essere eseguiti sulla base della documentazione fornita dal Comune di Chiari; ne deriva che l'attendibilità del processo di verifica è strettamente legata all'autenticità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione. Il sottoscritto, non si assume alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni derivanti dalla consegna di documentazione errata o incompleta o non aggiornata.*

*Si precisa che, rispetto a quanto graficamente indicato negli elaborati grafici allegati all'ultimo (ed unico) titolo sopra indicato si riscontrano le seguenti incongruenze:*

- *Diverso dimensionamento e collocazione di alcune aperture e più precisamente:*
  - *zona cucina - apertura riscontrabile 120\*2.50, autorizzata 0,70\*250;*
  - *camera - apertura riscontrabile 120\*2.50, autorizzata 120\*100;*
  - *bagno - apertura riscontrabile 0,80\*0,80, autorizzata 0,70\*100;*
- *Diversa destinazione del piccolo locale posto centralmente nell'alloggio non destinato esclusivamente a ripostiglio ma prettamente a lavanderia: si riscontra infatti la presenza della lavatrice e di un piccolo lavatoio;*
- *Demolizione del divisorio interno nella zona giorno: divisorio che di fatto separava la cucina dal soggiorno;*

*Si precisa inoltre che, relativamente al portico esclusivo sviluppato in lato nord, lo stesso risulta alla data del mio sopralluogo definito (delimitato) con una recinzione e fioriere che però non corrispondono alla proprietà esclusiva indicata in planimetria catastale. Più precisamente la proprietà esclusiva comprende anche la porzione di portico posto di fronte al locale tecnico presumibilmente comune dove, per quanto di mia possibile verifica, risultano anche alloggiati i contatori dell'energia elettrica delle unità dell'intero complesso (vedi documentazione fotografica allegata).*

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

**X SI relativamente a tutto quanto sopra indicato;**

- **I costi indicativi per la presentazione della pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in:**

**Si dovrà quindi procedere con la presentazione di una pratica edilizia che preveda la regolarizzazione delle opere interne ed esterne relative all'alloggio:**

Si segnala che i costi indicativi per sanare le varie difformità interne ed esterne riscontrate risultano essere:

|                                                      |                                   |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| - rilievo generale con relativa restituzione grafica | €. 1.500,00 (esclusa iva e cassa) |
| - presentazione pratica edilizia in sanatoria        | €. 2.000,00 (esclusa iva e cassa) |
| - Sanzione amministrativa stimata                    | €. 1.032,00                       |
| - Spese varie                                        | €. 500,00                         |
| - Diritti segreteria                                 | €. 200,00                         |
| - Aggiornamento agibilità                            | €. 1.000,00 (esclusa iva e cassa) |

**Totale (iva e cassa esclusa)**

**€. 6.232,00**  
**€. 7.983,19 (iva e cassa comp)**



**Estratto mappa Catastale (intero complesso immobiliare dove l'unità è posta)**



N.B. immagine NON in scala

|                                                 |
|-------------------------------------------------|
| <b>DICHIARAZIONE DI RISPONDERENZA CATASTALE</b> |
|-------------------------------------------------|

Il sottoscritto ROBERTO BERARDELLI, iscritto all'Albo dei Geometri Brescia nr. 3935, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

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

***Diversa destinazione del piccolo locale posto centralmente nell'alloggio non destinato esclusivamente a ripostiglio ma prettamente a lavanderia: si riscontra infatti la presenza della lavatrice e di un piccolo lavatoio;***

Nota Bene: i costi indicativi per rilievo dell'intera unità (già indicati nella sezione conformità edilizia-urbanistica), successiva restituzione grafica e presentazione variazione planimetria catastale corrispondono ad € 500,00 (iva e cassa escluse).

**€ 640,50 (iva e cassa comprese)**

## Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità: TRAMITE ATTO NOTARILE

### Titolo di provenienza

Scrittura privata di compravendita autenticata dal notaio Tomaso Petroboni di Chiari in data xxxxxxxxxxxxxxxx numero xxxxxxxxxxxxxx di repertorio, trascritta a Brescia il xxxxxxxxxxxxxxxx ai numeri xxxxxxxxx, con la quale l'esecutata acquistava dal CONSORZIO BRESCIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE – SOCIETA' COOPERATIVA Sede BRESCIA (BS) Codice fiscale 00795440171, il diritto di intera piena proprietà sull'immobile in comune di CHIARI (BS) censito al NCEU sez. urb. NCT fg.xxx part. xx sub. xxx nat. A/2 vani 3.5 piano T Viale Teosa.

Con il medesimo atto veniva assegnato il diritto di ABITAZIONE in favore della signora xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxx.

Il tutto con la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 del codice civile, ed in particolare dei seguenti beni comuni non censibili: - part. 17 sub. 230 del foglio 18 (scale comuni ai subalterni dal 255 al 280 del piano S2, dal 106 al 129 ed al 317 del piano S1, dal 159 al 161 del piano T, dal 176 al 178 del piano 1, dal 199 al 201 del piano 2); part. 17 sub. 251 del foglio 18 (portico comune a tutti i subb); - part. 17 sub. 252 del foglio 18 (corte comune ai subalterni dal 159 al 167, dal 176 al 186, dal 199 al 208, dal 220 al 222). Le parti si sono date reciprocamente atto che le scale distinte con la part. 17 sub. 232 e la part. 17 sub. 238 del foglio 18, non sono indicate come beni comuni non censibili pertinenziali all'unità immobiliare di cui trattasi, come risulta dall'elaborato planimetrico portante l'elencazione dei subalterni, e pertanto necessariamente escluse dal pagamento del contributo relativo alle spese condominiali di ordinaria e straordinaria amministrazione.

È intervenuto all'atto in oggetto anche il signor xxxxxxxxxxxxxxxx, coniuge in comunione legale della signoraxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, allo scopo di dichiarare che il bene di cui trattasi è escluso dalla comunione legale essendo stato acquistato, ai sensi dell'articolo 179, lettera f, codice civile, con il prezzo ricavato dal trasferimento, non soggetto ad imposizione fiscale, di beni personali di detto coniuge.

Al CONSORZIO BRESCIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE – SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA Sede BRESCIA (BS)

Codice fiscale 00795440171, l'immobile di cui sopra pervenne, nella sua precedente consistenza, in forza della scrittura privata di compravendita rogito notaio Dario Ambrosini di Brescia in data 16 marzo 2001 numero 96472 di repertorio, trascritto a Brescia il 13 aprile 2001 ai numeri 8976/13705.

Vendita con prezzo convenuto di €. 100.000,00.

X Quota di proprietà PIENA PROPRIETA'

#### Quota di proprietà:

**1000/1000**

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx3

CF: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

#### Quota di abitazione:

**1000/1000**

xxxxxxxxxx

nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

CF: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



- ☐ Usufrutto  
☐ Nuda proprietà

### Condizioni limitanti

#### X Servitù

*La porzione di portico esclusiva, ora non delimitata ma da quanto riscontrabile dalla planimetria castale in proprietà esclusiva, posta a ridosso del portoncino comune di accesso, vista la presenza della nicchia dove risultano alloggiati i contatori dell'energia elettrica di tutte le unità dell'intero complesso (vedi documentazione fotografica allegata) risulta gravata da una servitù per ispezione (diritto di accesso allo spazio contatori sia da parte del fornitore del servizio sia del proprietario dell'unità immobiliare servita, per effettuare letture, manutenzione o ispezioni).*

- ☐ Vincoli  
☐ Oneri  
☐ Pesì

#### X Gravami

#### **Riscontrabili dalla certificazione notarile redatta dal Dott. Frediani Viviana in data 03/05/2025**

- Iscrizione nn. 885/4879 del 30 gennaio 2006 – Ipoteca volontaria  
*Concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito notaio Tomaso Petroboni di Chiari in data 19 gennaio 2006, numero 114335/25144 di repertorio. Per complessivi euro 200.000,00 di cui euro 102.301,79 per capitale, durata 20 anni. A favore: BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. Sede DESIO (MI) Codice fiscale 01181770155 Domicilio ipotecario eletto DESIO - VIA ROVAGNATI N. 1 Contro (terzo datore): CONSORZIO BRESCIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE – SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA Sede BRESCIA (BS) Codice fiscale 00795440171 Debitore non datore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Codice fiscale xxxxxxxxxxxx Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di xxxxxxxxS) NCEU sez. urb. NCT fg. xx part. xx sub. xxx nat. A/2 vani 3.5 piano T Viale Teosa A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.*
- Trascrizione nn. 15544/23511 del 18 maggio 2021 – Verbale di pignoramento immobili Atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia in data 27 aprile 2021, numero 2819 di repertorio A favore: 2WORLDS S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04946290261 Contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx Codice fiscale xxxxxxxxxxxx Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di CHIARI (BS) NCEU sez. urb. NCT fg. xx part. xx sub. xxx nat. A/2 vani 3.5 piano T Viale Teosa Quadro D ATTO DI PRECETTO NOTIFICATO IN DATA 19/02/2021 A xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, CON IL QUALE SI INTIMAVA AGLI STESSI DI PAGARE NEL TERMINE DI DIECI GIORNI DALLA NOTIFICA, LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO xxxxxxxx OLTRE I NTERESSI E SPESE. A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.
- Trascrizione nn. 13303/19455 del 2 maggio 2025 – Verbale di pignoramento immobili Atto giudiziario dell'UNEP presso la Corte d'Appello di Brescia in data 7 aprile 2025, numero 2451 di repertorio A favore: KNICKS SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05138280267 Contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Codice fiscale xxxxxxxxxxxx Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di CHIARI (BS) NCEU sez. urb. NCT fg. xx part. xx sub. xxx nat. A/2 vani 3.5 piano T Viale Teosa Quadro D SI PRECISA CHE L'IMMOBILE RISULTA GRAVATO DA DIRITTO DI ABITAZIONE IN FAVORE DI xxxxxxxx NATA A xxxxxx (BS) IL xxxxxxxx ODICE FISCALE xxxxxxxxxxxx. A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

## **X AGGIORNAMENTO Gravami**

Riscontrabili dall'aggiornamento effettuato dal sottoscritto in data 14/07/2025 (vedi documentazione allegata).

Nessun altro gravame riscontrato nell'aggiornamento effettuato dal sottoscritto alla data del 14/07/2025 (vedi documentazione allegata)

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

☐ Libero

**X** Occupato

Si precisa che l'unità risulta alla data del mio sopralluogo occupata dalla Sig.ra xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxx (BS) il xxxxxxxxxxxx CF: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

A seguito della richiesta effettuata in data 12/06/2025 presso l'Agenzia delle Entrate per verificare l'eventuale presenza di contratti di locazione, comodato, ecc si riporta quanto indicatomi nella risposta del 23/06/2025;

"Gent. geom. Berardelli, in evasione alla sua richiesta pervenuta in data 12/06/2025 a mezzo pec prot. 179767, le comunichiamo che, dall'esame dei dati disponibili al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, è emerso che l'unità immobiliare sita nel comune di Chiari (BS), Piazza del Granaio n. 20, identificate catastalmente al foglio 18 part. 17 sub. 159 cat. A/2; non risulta essere oggetto di alcun contratto di locazione e/o comodato regolarmente registrato."

Si segnala inoltre che in data 16/07/2025 è pervenuta la comunicazione da parte dell'amministratore, Geom. Marcello Ramera della società Domos Futura srl nella quale si precisa che non risultano pendenze nei confronti del condominio (vedi comunicazione allegata).

In data 18/06/2025 ricevimento tramite pec, dall'ufficio Servizi Demografici di Chiari per la verifica dello stato civile, residenza e stato di famiglia sia dell'esecutata che della Sig.ra xxxxxxxxxxxx. **Si segnala che da quanto riscontrabile da tale documentazione:**

Certificato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N. 223; Visti i dati registrati dal COMUNE DI COLOGNE

Protocollo ANPR: 2408640015

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Cognome xxxxxxxxxxxx Nome xxxxxxxx Risulta nata il xxxxxxxxx in xxxxxxxxx)

Atto N. 6 parte I serie A - anno 1963 - Comune di ROVATO (BS) (C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

Risulta Coniugato/a con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxxxxxx) il xxxxxxxxx.

Risulta iscritta nella famiglia anagrafica così composta:

Cognome xxxxA Nome xxxxxxxxxxxxnato il xxxxxxxxx in CHIARI (BS)

Atto N. 52 parte I serie A - anno 1962 - Comune di CHIARI (BS) (C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

Cognome xxxxxxxxxxxx Nome xxxxxxxx nata il xxxxxxxxx in ROVATO (BS)

Atto N. 6 parte I serie A - anno 1963 - Comune di ROVATO (BS) (C. F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

Cognome xxxxx Nome xxxxxxxx nato il xxxxxxxxx in xxxxxx (BS)

Atto N. 249 parte I serie A - anno 1986 - Comune di xxxxxx (BS) (C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

Risulta iscritta all'indirizzo:

VIA xxxxxxxxxxxxxxxxxxxComune xxxxxxxxxxxx

Certificato xxxxxxxxxxxx

Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N. 223; Visti i dati registrati dal COMUNE DI CHIARI

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Cognome xxxxx Nome xxxxx Risulta nata il xxxxxxxxxx in CHIARI (BS) Atto N. 85 parte 1 - anno 1938 -

Comune di xxxxxI (BS) (C. F. xxxxxxxxxxxxxxxxx)

Risulta di stato libero per decesso del coniuge xxxxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxx dal xxxxxxxxx.

Risulta iscritta nella famiglia anagrafica così composta:

Cognome xxxxx Nome xxxxx nata il xxxxxxxxxx in xxxxxxxxxxxxx Atto N. 85 parte 1 - anno 1938 - Comune di

CHIARI (BS) (C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx) Risulta iscritta all'indirizzo: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Vedi certificati allegati rilasciati dall'Ufficio servizi demografici del Comune di CHIARI.

## **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 sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.

Nessuna di mia conoscenza.

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

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

- Iscrizione nn. 885/4879 del 30 gennaio 2006 – Ipoteca volontaria  
Concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito notaio Tomaso Petroboni di Chiari in data 19 gennaio 2006, numero 114335/25144 di repertorio. Per complessivi euro 200.000,00 di cui euro 102.301,79 per capitale, durata 20 anni. A favore: BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. Sede DESIO (MI) Codice fiscale 01181770155 Domicilio ipotecario eletto DESIO - VIA ROVAGNATI N. 1 Contro (terzo datore): CONSORZIO BRESCIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE – SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA Sede BRESCIA (BS) Codice fiscale 00795440171 Debitore non datore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxx Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di xxxxxxxxx) NCEU sez. urb. NCT fg.xxx part. xx sub. xxx nat. A/2 vani 3.5 piano T Viale Teosa A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.
- Trascrizione nn. 15544/23511 del 18 maggio 2021 – Verbale di pignoramento immobili Atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia in data 27 aprile 2021, numero 2819 di repertorio A favore: 2WORLDS S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04946290261 Contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxx Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di xxxxxx (BS) NCEU sez. urb. NCT fg. xx part. xx sub. xxx nat. A/2 vani 3.5 piano T Viale Teosa Quadro D ATTO DI PRECETTO NOTIFICATO IN DATA 19/02/2021 A XXXXXXXXXXXXX, CON IL QUALE SI INTIMAVA AGLI STESSI DI PAGARE NEL TERMINE DI DIECI GIORNI DALLA NOTIFICA, LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 60.347,31 OLTRE I NTERESSI E SPESE. A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

- *Trascrizione nn. 13303/19455 del 2 maggio 2025 – Verbale di pignoramento immobili Atto giudiziario dell'UNEP presso la Corte d'Appello di Brescia in data 7 aprile 2025, numero 2451 di repertorio A favore: KNICKS SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05138280267 Contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a ROVATO (BS) il xxxxxxxxxxxxxxxx Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di CHIARI (BS) NCEU sez. urb. NCT fg. xx part. xx sub. xxx nat. A/2 vani 3.5 piano T Viale Teosa Quadro D SI PRECISA CHE L'IMMOBILE RISULTA GRAVATO DA DIRITTO DI ABITAZIONE IN FAVORE DI xxxxxxxxxxxx NATA A CHIARI (BS) IL xxxxxxxxxxxx CODICE FISCALE xxxxxxxxxxxxxxxx A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.*

## Analisi estimativa

### Utilizzo della valutazione

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

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

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

### Basi del valore

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

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

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

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

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

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

*circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."*

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

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

### **Assunzioni limitative**

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

### **Condizioni limitative**

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

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

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

☒ Si

☐ No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

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

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

☒ Metodo del confronto

#### **X MCA con nr. 2 comparabili per unità immobili-alloggio**

☐ 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

☐ Finanziario

☐ Capitalizzazione diretta

☐ Capitalizzazione finanziaria

☐ Analisi del flusso di cassa scontato

☐ Dei costi

*Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.*

*In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.*

## CRITERIO DI STIMA ADOTTATO:

La presente valutazione è redatta utilizzando il METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO; più precisamente trattasi di un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti. Più precisamente il metodo è fondato sulla comparazione dell'immobile da valutare con immobili simili per i quali sono noti il prezzo e le principali caratteristiche quantitative e qualitative.

La stima avviene quindi per mezzo di aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto, rispetto alle caratteristiche corrispondenti dell'immobile oggetto di stima.

## IMMOBILI DI CONFRONTO SIMILI:

- Immobile di confronto A:  
*Alloggio posto al piano primo Superficie commerciale complessiva circa Mq. 89.*  
Stato di manutenzione edificio ed immobile 8 (ristrutturato).  
*Peso comparabile, viste collocazione, caratteristiche e dimensioni* 60%  
*Prezzo proposto di vendita* €. 150.000,00
- Immobile di confronto B:  
*Alloggio posto al piano primo Superficie commerciale complessiva circa Mq. 69.*  
Stato di manutenzione edificio ed immobile 5 (usato).  
*Peso comparabile, viste collocazione, caratteristiche e dimensioni* 40%  
*Prezzo proposto di vendita* €. 93.000,00

Si precisa che:

- Essendo le unità (comparabili) attualmente NON ANCORA COMPRAVENDUTE ed essendo le stesse sul mercato (in vendita) da tempo (mercato meno attivo rispetto agli appartamenti visto il diverso impegno d'investimento), viene dedotto dal prezzo indicato, una cifra pari a circa 10% punti percentuali (DIECI %) pari AL MARGINE DI POSSIBILE TRATTATIVA.  
*Comparabile A: €. 150.000,00 –indicativamente il 10% =* €. 135.000,00  
*Comparabile B: €. 93.000,00 –indicativamente il 10% =* €. 84.000,00
- All'unità qui analizzata viene attribuito, visto le caratteristiche riscontrate durante il sopralluogo, uno stato di manutenzione edificio interno ed esterno pari a 7.
- Visto le caratteristiche e posizione dei comparabili qui utilizzati viene attribuito un'incidenza percentuale (PESO COMPARABILE) del 60% per il comparabile A e del 40% per il comparabile B;
- I coefficienti correttivi qui utilizzati (attribuiti alle superfici accessorie) risultano quelli scaturiti dal mercato;
- Saggio livello di piano 2% (percentuale di variazione del prezzo degli immobili a salire od allo scendere di piano. È un dato rilevato fra le consuetudini locali ed è normalmente positivo. Diventa positivo nel caso di immobili con ascensore.

Vedi l'analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)

***COSTI indicativi per sanare le varie difformità edilizie-catastali risultano essere:***

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b><i>Spese varie per adeguamento edilizio-urbanistico</i></b> | <b><i>€. 8.000,00</i></b> |
| <b><i>Spese varie per aggiornamento catastale</i></b>          | <b><i>€. 640,50</i></b>   |

***Valore COMPLESSIVO SOPRA RISCONTRATO €.*** 112.000,00

***TOTALE COSTI DA DEDURRE €.*** 9.000,00

***Valore DEFINITIVO ALLOGGIO €.*** 103.000,00



**LOTTO 01/01**

Pagina 29

## **Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione**

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
2. Elaborati fotografici degli interni ed esterni;
3. Atto di provenienza;
4. Titoli autorizzativi riscontrati;
5. Planimetrie catastali;
6. Visure catastali storiche;
7. Ultimo elaborato planimetrico ed elenco subalterni e due altri precedenti;
8. Comunicazione Amministratore;
9. Comunicazione Agenzia delle Entrate;
10. Certificazione notarile ventennale;
11. Aggiornamento ipotecario del 14/07/2025;
12. Certificati anagrafici vari emessi dal Comune di Chiari;

## **Allegato I Lotto 1**