

### **Date**

Nomina dell'esperto: 18/10/2017  
Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 06/12/2017  
Data della consegna del rapporto di valutazione: 09/03/2018  
Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 11/04/2018

### **Identificazione dei lotti**

#### **LOTTO NR. 1 di 2**

Descrizione sintetica : abitazione civile sviluppata al piano terra, primo, secondo ed interrato, collegata con scala interna esclusiva. A piano terra è composta da un portico esclusivo, due corti esclusive, cucina, soggiorno, due disimpegni, un bagno ed una centrale termica. A piano primo è composta da due camere, un bagno, un disimpegno e due balconi. A piano secondo è composta da una camera, uno studio, un bagno ed un terrazzo. A piano interrato è composta da due locali pluriuso ed un bagno.

Ubicazione : Comune di Palazzolo sull'Oglio (Bs), via Goffredo Mameli n° 11

Identificativi catastali : Sezione Urbana NCT, Foglio 20, mappale 188, subalterno 3  
Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 9,5 vani,  
Sup. Cat. Totale 239 mq, Sup. Cat. Totale escluse aree scoperte 214 mq,  
Rendita € 1.251,12

Quota di proprietà : 1/1

Diritto di proprietà : proprietà

Divisibilità dell'immobile : bene non divisibile

Più probabile valore in libero mercato : **€ 247.000,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : **€ 205.000,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :  
dalle informazioni assunte dagli addetti del settore, si rileva (alla data della stima) una situazione di recessione del ciclo immobiliare che ne limiti l'immediata commerciabilità (nel breve periodo).

#### **LOTTO NR. 2 di 2**

Descrizione sintetica : autorimessa posizionata al piano interrato.

Ubicazione : Comune di Palazzolo sull'Oglio (Bs), via Goffredo Mameli n° 5



Identificativi catastali : Sezione Urbana NCT, Foglio 20, mappale 188, subalterno 6  
Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 25 m<sup>2</sup>, Rendita € 68,43

Quota di proprietà : 1/1

Diritto di proprietà : proprietà

Divisibilità dell'immobile : bene non divisibile

Più probabile valore in libero mercato : € 14.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni  
di vendita forzata (valore base d'asta) : € 11.600,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile : dalle informazioni assunte dagli addetti del settore, si rileva (alla data della stima) una situazione di recessione del ciclo immobiliare che ne limiti l'immediata commerciabilità (nel breve periodo).

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

Conformità edilizia - abitazione  Si  No se No vedi pagina 18 \_\_\_\_\_

Conformità edilizia – garage  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

Conformità catastale - abitazione  Si  No se No vedi pagina 21 \_\_\_\_\_

Conformità catastale – garage  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

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

Immobile occupato  No  Si se Si vedi pagina 24 \_\_\_\_\_

Spese condominiali arretrate  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si se Si vedi pagina 23 \_\_\_\_\_

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

#### **Limitazioni**

Assunzioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

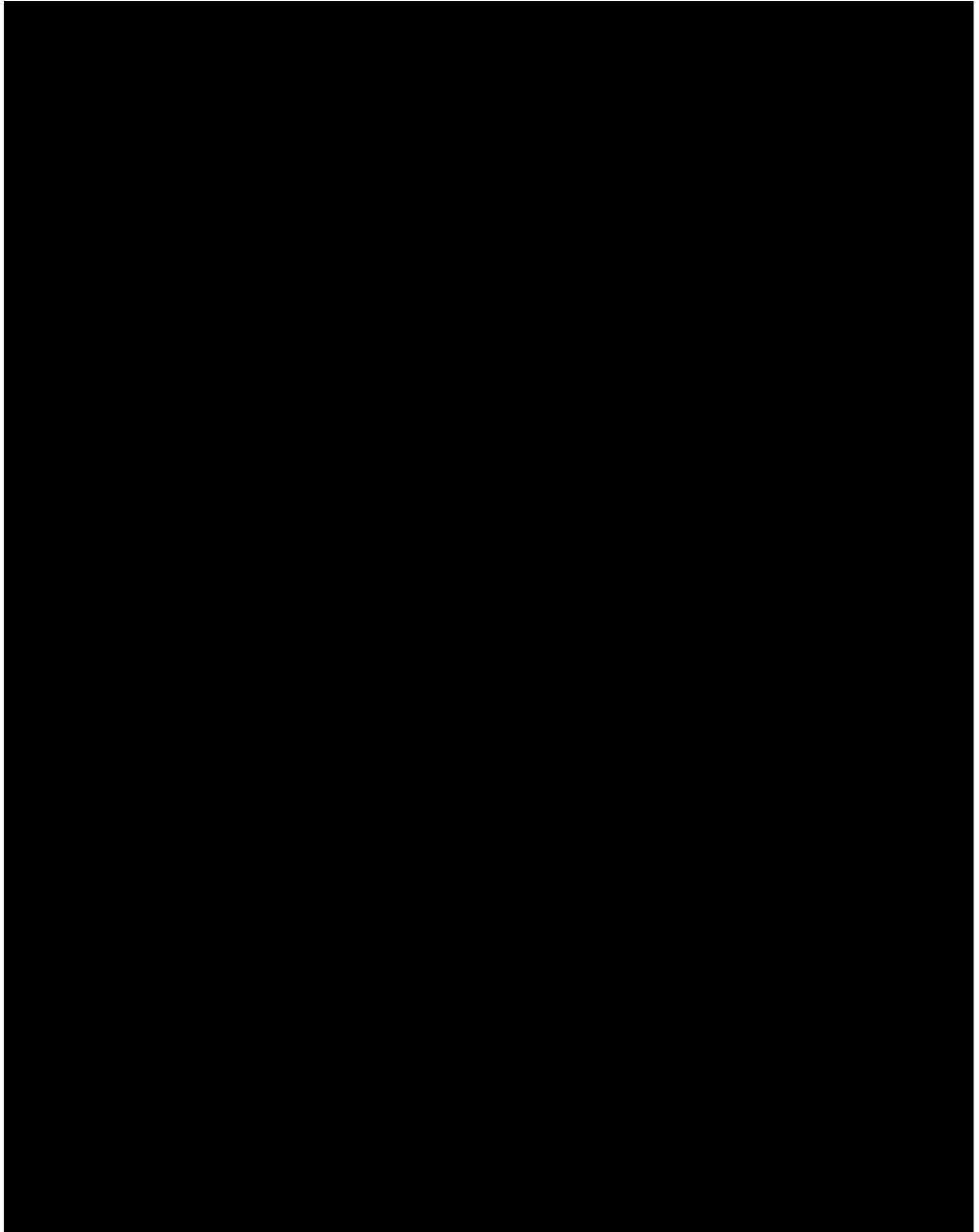


**I n d i c e :**

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 1.  | Fasi - accertamenti e date delle indagini.....                          | 5  |
| 2.  | Inquadramento dell'immobile.....  | 6  |
| 3.  | Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....          | 10 |
| 4.  | Audit documentale e Due Diligence.....                                  | 17 |
| 4.1 | Legittimità edilizia – urbanistica.....                                 | 17 |
| 4.2 | Rispondenza catastale.....  | 20 |
| 4.3 | Verifica della titolarità.....  | 22 |
| 5.  | Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....                 | 24 |
| 6.  | Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....          | 24 |
| 7.  | Analisi estimativa.....   | 26 |
| 8.  | Riepilogo dei valori di stima.....                                      | 27 |
| 9.  | Dichiarazione di rispondenza.....                                       | 29 |
| 10. | Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione..... | 30 |



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



## 2. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

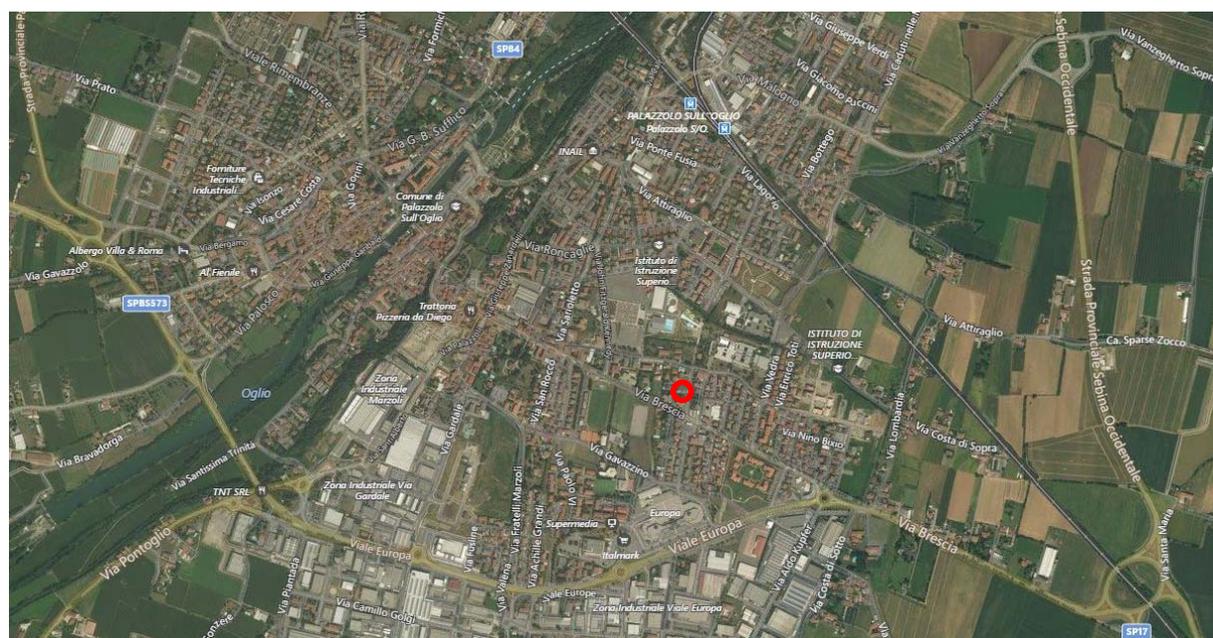
#### Localizzazione

- Provincia : Brescia
- Comune : Palazzolo sull'Oglio
- Frazione : /
- Località : /
- Condominio : /
- Via/Piazza : Goffredo Mameli
- Civico n. : 11 (abitazione), 6 (autorimessa)

#### Zona

- Urbana
  - Centrale
  - Semicentrale
  - Periferia
- Extra Urbana
  - Agricola
  - Industriale
  - Artigianale
  - Residenziale

#### Mappa geografica



Bing Maps 2018 – DigitalGlobe 2018



■ **Destinazione urbanistica dell'immobile**

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico-ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricola

■ **Tipologia immobiliare**

- Fabbricato

indicare stato di conservazione:

- Nuovo
- Ristrutturato
- Seminuovo
- Usato
- Rudere

■ **Tipologia edilizia dei fabbricati**

- Fabbricato storico
- Fabbricato singolo
- Fabbricato in linea
- Fabbricato rurale
- Fabbricato a schiera
- Fabbricato bifamiliare
- Fabbricato tipico
- Fabbricato a corte
- Fabbricato a condominio

■ **Tipologia edilizia unità immobiliari**

- Appartamento
- Appartamento (attico)
- Appartamento (loft)
- Villa
- Villino
- Villetta a schiera
- Autorimessa (garage/box)
- Posto auto coperto (fabbricato)
- Posto auto scoperto
- Cantina (Locale di sgombero)
- Altro



## ■ Caratteristiche generali dell'immobile

### Descrizione sintetica

- |                               |  |
|-------------------------------|--|
| ■ struttura in elevazione     | : strutture verticali in pilastri di C.A. e blocchi laterizio portanti   |
| ■ solai                       | : laterocemento  |
| ■ copertura                   | : lignea   |
| ■ muratura perimetrale        | : blocchi in laterizio porizzato   |
| ■ coibentazione/isolamenti    | : non presente   |
| ■ divisori tra unità          | : laterizio/cemento  |
| ■ infissi esterni             | : legno e vetrocamera per l'abitazione;<br>basculante in alluminio per autorimessa                               |
| ■ infissi interni             | : legno  |
| ■ pavimenti e rivestimenti    | : grès e parquet (abitazione)<br>e liscio di cemento (box)   |
| ■ impianto di riscaldamento   | : autonomo   |
| ■ impianto sanitario          | : tradizionale   |
| ■ impianto gas                | : a norma rispetto al periodo di realizzazione   |
| ■ impianto elettrico          | : a norma rispetto al periodo di realizzazione   |
| ■ impianto di climatizzazione | : non presente   |
| ■ altri impianti              | : - antintrusione  |
| ■ allaccio fognatura          | : presente   |
| ■ fonti rinnovabili           | : non presenti   |
| ■ finiture esterne            | : intonaco tinteggiato   |
| ■ numero totale piani         | : n°3 piano fuori terra più un piano interrato   |
| ■ Dimensione                  | <input type="checkbox"/> piccola<br><input type="checkbox"/> media<br><input checked="" type="checkbox"/> grande |



■ **Caratteri domanda e offerta**

■ **lato acquirente**

- privato
- società
- cooperativa
- vendita giudiziaria

■ **lato venditore**

- privato
- società
- cooperativa
- vendita giudiziaria

■ **Forma di mercato**

- concorrenza monopolistica
- concorrenza monopolistica ristretta
- oligopolio
- monopolio
- monopolio bilaterale

■ **Filtering**

- assente
- up
- down

■ **Fase del mercato immobiliare**

- recupero
- espansione
- contrazione
- recessione

**Altro**

: /



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

#### DATO IMMOBILIARE

##### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'edificio in cui son inserite le unità immobiliari oggetto di stima è un fabbricato residenziale composta da due case gemelle binate la cui costruzione è stata iniziata e conclusa tra l'anno 1995 e 1996, sviluppatasi su quattro piani: terra, primo, secondo ed interrato.

L'immobile (rif. Lotto1) oggetto di perizia è un'abitazione residenziale che si sviluppa su quattro piani (terra, primo, secondo ed interrato) con scala interna di collegamento, ubicata al civico 11 di Via Goffredo Mameli. Si accede all'abitazione da ingresso pedonale coperto a piano terra, attraversando il giardino, per mezzo di un marciapiede piastrellato (parte in porfido e parte in grès). La consistenza dell'unità immobiliare, è così composta:

- piano terra: un portico esclusivo, un corte esclusiva, due piccoli portici da rimuovere (in quanto non sanabili), un centrale termica, un soggiorno, una cucina, due disimpegni ed un bagno;
- piano primo: due camere, due balconi, un disimpegno ed un bagno;
- piano secondo: uno studio, una camera, un bagno ed un terrazzo;
- piano interrato: una lavanderia, un bagno ed un locale pluriuso.

Attraversata la corte, l'accesso in prossimità del portico avviene per mezzo di un portoncino blindato. I locali hanno un'altezza misurata in loco di m 2,70 ad esclusione del piano interrato (m 2,40) e del piano secondo (tetto a due falde, con altezza minima da m 2,55 a 2,65 e altezza massima di colmo pari a m 3,65 sotto assito).

L'edificio è realizzato con struttura travi-pilastrati in cemento armato, con strutture orizzontali in latero-cemento, tetto di copertura ed il portico di tipo ligneo.

Lo stato generale appare sufficiente, eccezion fatta per alcune manifestazioni di umidità per visibili sui lati interni ed esterni delle fioriere dei balconi, sui muri del terrazzo e sull'assito ligneo delle gronde esterne, ed alcune leggere fessurazioni superficiali dell'intonaco esterno.

Le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati, ad esclusione del soffitto del piano secondo che è il tetto ligneo. La pavimentazione è in materiale ceramico, come il rivestimento dei bagni e della cucina, con finiture nella media, ad esclusione delle camere, dello studio e del disimpegno (piano primo e secondo) che sono pavimentate in legno.

Il portico esclusivo ed i marciapiedi di coronamento della casa sono piastrellati in grès ed il camminamento di collegamento al cancellino di ingresso è in porfido e risultano essere in uno stato di manutenzione buono.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomo, con caldaia a gas, allocata nell'apposito locale caldaia in lato sud. L'unità è provvista dell'impianto di antintrusione con rilevatori radar interni.

Esternamente i muri son tinteggiati di una tonalità di giallo. I serramenti interni son il legno. Gli infissi esterni in legno con vetrocamera, tutti con ante esterne cieche ad eccezione di quelli al piano interrato e al piano secondo che non hanno oscuranti esterni.



L'immobile (rif. Lotto2) oggetto di perizia è un' autorimessa situata al piano interrato.

L'accesso carraio avviene dal civico 5 di via Goffredo Mameli, attraverso una rampa asfaltata sulla quale le unità in oggetto hanno il diritto di passaggio.

L' autorimessa è munita di basculante manuale in metallo.

L'unità è un vano unico a piano interrato, con la possibilità di ospitare due automobili in lunghezza.

Il solaio superiore a lastre predalle a vista, il pavimento è battuto di cemento di tonalità amaranto e pareti in getto di cemento armato solamente tinteggiate. L'altezza misurata in loco nell' autorimessa è pari a m 2,40 m. L'unità è provvista dell'impianto di illuminazione.

Non vi sono visibili segni di deterioramento.

### Identificazione catastale

A seguito della visura degli immobili, si sono riscontrati i seguenti dati di seguito riportati

#### Lotto 1: abitazione

**Comune Censuario**

■ Palazzolo sull'Oglio

**Tipologia Catasto**

Terreni  
■ Fabbricati

**Tipologia Catasto**

■ Sezione NCT  
■ Foglio 20  
■ Particella 188  
■ Subalterno 3  
 Zona cens. -  
■ Cat. A/2  
■ Classe 4  
■ Consistenza 9,5 vani  
■ Rendita € 1.251,12

**Confini**

Indicare i confini catastali

*piano terra*

■ **Nord:** via G. Mameli;  
■ **Est:** proprietà di terzi (sub. 3);  
■ **Sud:** affaccio su proprietà di terzi (map. 187);  
■ **Ovest:** proprietà di terzi (sub. 4);

*piano primo*

■ **Nord:** affaccio su corte esclusiva di proprietà;  
■ **Est:** affaccio su corte esclusiva di proprietà;  
■ **Sud:** affaccio su corte esclusiva di proprietà;  
■ **Ovest:** proprietà di terzi (sub.4);

*piano secondo*



- **Nord:** affaccio su corte esclusiva di proprietà;
- **Est:** affaccio su corte esclusiva di proprietà;
- **Sud:** affaccio su corte esclusiva di proprietà;
- **Ovest:** proprietà di terzi (sub.4);

*piano interrato*

- **Nord:** terrapieno;
- **Est:** autorimessa (sub.6);
- **Sud:** passaggio comune - corsello coperto (sub.9);
- **Ovest:** proprietà di terzi (sub.4) e terrapieno.

**Consistenza**

- Rilievo
- Diretto in loco
- Desunto graficamente da:
  - Planimetria catastale
  - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
  - Elaborato grafico (generico)
- Data del sopralluogo
- Interno ed esterno
- Solo esterno
- 26/01/2018 ore 14:00

**Criterio di misurazione**

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

**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale Piano Terra = m<sup>2</sup> 66,30

Superficie principale Piano Primo = m<sup>2</sup> 65,50

Superficie principale Piano Secondo = m<sup>2</sup> 54,32

Superficie secondarie:

| Destinazione                          | superficie           | indice mercantile |                        |
|---------------------------------------|----------------------|-------------------|------------------------|
| Portico esclusivo                     | m <sup>2</sup> 6,59  | 35 %              | = m <sup>2</sup> 2,31  |
| Accessori (locali pluriuso e cantina) | m <sup>2</sup> 63,96 | 50 %              | = m <sup>2</sup> 31,98 |
| Balcone Nord                          | m <sup>2</sup> 4,90  | 30 %              | = m <sup>2</sup> 1,47  |
| Balcone Sud                           | m <sup>2</sup> 5,46  | 30 %              | = m <sup>2</sup> 1,64  |
| Terrazza                              | m <sup>2</sup> 11,34 | 35 %              | = m <sup>2</sup> 3,97  |



|   |                      |     |                       |
|---|----------------------|-----|-----------------------|
| Corte esclusiva nord – fino alla quota di SLP | m <sup>2</sup> 88,33 | 8 % | = m <sup>2</sup> 7,06 |
| Corte esclusiva nord – fino alla quota di SLP | m <sup>2</sup> 61,19 | 8 % | = m <sup>2</sup> 4,89 |

**Superficie commerciale**

**m<sup>2</sup> 239,44**

**Caratteristiche qualitative**

- **Livello di piano**
  - abitazione: piano terra, primo, secondo ed interrato
  - autorimessa: piano interrato

- **Ascensore**
  - no

- **N.servizi**
  - 4

Impianti in dotazione

- **Riscaldamento**
  - Presente – vetustà (anni) 22
  - Se presente indicare la tipologia
    - centralizzato
    - autonomo

Alimentazione:

- gas metano

Sistema di emissione:

- **Condizionamento**
  - radiatori in ghisa
  - non presente
- **Solare termico (produzione acqua calda)**
  - non presente
- **Elettrico**
  - Presente – vetustà (anni) 22
- **Idraulico**
  - Presente – vetustà (anni) 22
- **Antifurto**
  - presente
- **Pannelli fotovoltaici**
  - non presente
- **Impianto geotermico**
  - non presente
- **Domotica**
  - non presente
- **Manutenzione fabbricato**
  - Minimo
  - Media
  - Massimo
- **Manutenzione unità interna**
  - Minimo
  - Media
  - Massimo
- **Classe energetica**
  - non presente Attestato di Prestazione Energetica
- **Inquinamento**
  - Atmosferico
    - Assente
    - Presente



- |   |  |  |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Esposizione prevalente dell'immobile</b></li> <li>■ <b>Luminosità dell'immobile</b></li> <li>■ <b>Panoramicità dell'immobile</b></li> <li>■ <b>Funzionalità dell'immobile</b></li> <li>■ <b>Finiture dell'immobile</b></li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Minimo</li> <li>■ <b>Media</b></li> <li><input type="checkbox"/> Massimo</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Acustico</b></li> <li>■ <b>Assente</b></li> <li><input type="checkbox"/> Presente</li> <li>■ <b>Elettromagnetico</b></li> <li>■ <b>Assente</b></li> <li><input type="checkbox"/> Presente</li> <li>■ <b>Ambientale</b></li> <li>■ <b>Assente</b></li> <li><input type="checkbox"/> Presente</li> </ul> |
|---|--|--|
- altro** : /

**Lotto 2: autorimessa**

- |  |   |
|--|---|
| <p><b>Comune Censuario</b></p> <p><b>Tipologia Catasto</b></p> <p><b>Tipologia Catasto</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Palazzolo sull'Oglio</li> <li><input type="checkbox"/> Terreni</li> <li>■ <b>Fabbricati</b></li> <li>■ <b>Sezione</b> NCT</li> <li>■ <b>Foglio</b> 20</li> <li>■ <b>Particella</b> 188</li> <li>■ <b>Subalterno</b> 6</li> <li><input type="checkbox"/> Zona cens. -</li> <li>■ <b>Cat.</b> C/6</li> <li>■ <b>Classe</b> 2</li> <li>■ <b>Consistenza</b> 25 m<sup>2</sup></li> <li>■ <b>Rendita</b> € 68,43</li> </ul> |
|--|---|
- Confini** Indicare i confini catastali
- **Nord:** terrapieno;
  - **Est:** proprietà di terzi (sub.7);
  - **Sud:** passaggio comune - corsello coperto (sub.9);



■ **Ovest:** abitazione (sub.3).

**Consistenza**

■ Rilievo

■ Interno ed esterno

Solo esterno

■ Diretto in loco

■ Desunto graficamente da:

■ Planimetria catastale

■ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

■ Data del sopralluogo

■ 26/01/2018 ore 14:00

**Criterio di misurazione**

■ SEL- Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale

| Destinazione      | superficie           | indice mercantile |                        |
|-------------------|----------------------|-------------------|------------------------|
| Autorimessa (Box) | m <sup>2</sup> 27,11 | 50 %              | = m <sup>2</sup> 13,56 |

**Superficie commerciale**

**m<sup>2</sup> 13,56**

**Caratteristiche qualitative**

■ **Livello di piano**

■ piano interrato

■ **Ascensore**

■ no

■ **N.servizi**

■ non pertinente

Impianti in dotazione

■ **Riscaldamento**

■ non pertinente

■ **Condizionamento**

■ non pertinente

■ **Solare termico (produzione acqua calda)**

■ non pertinente

■ **Elettrico**

■ Presente – vetustà (anni) 22

■ **Idraulico**

■ non pertinente

■ **Antifurto**

■ non presente

■ **Pannelli fotovoltaici**

■ non pertinente

■ **Impianto geotermico**

■ non pertinente



- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>Domotica</b>                             | <input checked="" type="checkbox"/> non pertinente |
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>Manutenzione fabbricato</b>              | <input type="checkbox"/> Minimo                    |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Media          |
|   | <input type="checkbox"/> Massimo                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>Manutenzione unità interna</b>           | <input type="checkbox"/> Minimo                    |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Media          |
|   | <input type="checkbox"/> Massimo                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>Classe energetica</b>                    | <input checked="" type="checkbox"/> non pertinente |
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>Inquinamento</b>                         | <input checked="" type="checkbox"/> non presente   |
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>Esposizione prevalente dell'immobile</b> | <input checked="" type="checkbox"/> non pertinente |
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>Luminosità dell'immobile</b>             | <input checked="" type="checkbox"/> non pertinente |
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>Panoramicità dell'immobile</b>           | <input checked="" type="checkbox"/> non pertinente |
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>Funzionalità dell'immobile</b>           | <input checked="" type="checkbox"/> non pertinente |
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>Finiture dell'immobile</b>               | <input type="checkbox"/> Minimo                    |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Media          |
|   | <input type="checkbox"/> Massimo                   |
| <input type="checkbox"/> <b>altro</b>   | : /  |



## 4. Audit documentale e Due Diligence

### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

#### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo al 01/09/1967, anno di costruzione: 1995/1996
- Fabbricato anteriore 01/09/1967

#### Titoli autorizzativi esaminati

Dopo l'accesso agli atti effettuato in data 15/01/2018 con previa richiesta telematica a mezzo pec del 15/12/2017 presso l'ufficio tecnico edilizia privata del comune di Palazzolo sull'Oglio (Bs) ho riscontrato che le unità immobiliari oggetto della presente, sono state costruite a seguito dei titoli abilitativi:

#### Lotto 1 e 2:

Le unità immobiliari oggetto di stima sono state edificate in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- CONCESSIONE EDILIZIA prot. n. 4056 rilasciata il 9/05/1995 per “costruzione di gemelle binate”;
- CONCESSIONE EDILIZIA prot. n. 12243 rilasciata il 28/08/1996 per “1° variante al progetto di cui alla concessione edilizia n. 4056 del 9/05/1995”, (All.05). ;

Laddove occorrer possa, per opere pertinenziali, sono state rinvenute le seguenti pratiche:

- CONCESSIONE EDILIZIA prot. n. 4968 rilasciata il 12/05/1996 per “realizzazione nuova recinzione e relativi accessi”;
- CONCESSIONE EDILIZIA prot. n. 423 rilasciata il 18/12/1998 per “variante alla c.e. n. 4968 del 13/05/1996”;

Per l'edificio è stato richiesto il certificato di agibilità al Comune di Palazzolo sull'Oglio in data 19/11/1996 prot. n.21274, formatosi per silenzio-assenso in quanto non vi sono presenti nel fascicolo comunicazioni di richieste da parte del Comune di Palazzolo sull'Oglio di integrazioni (All.06).

#### Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico

Il Comune di Palazzolo sull'Oglio (BS) è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.43 del 21/07/2012 e pubblicata sul BURL in data 02/01/2013 al n.1, a cui si sono succedute le seguenti varianti:

- Variante al Piano di Governo del Territorio - Variante al PdR - Piano Attuativo a destinazione prevalentemente terziario-commerciale (PA n. 1), relativo ad un'area sita in via Genova - Comune di Palazzolo sull'Oglio - il tutto approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.43 del 27/07/2015 e pubblicata sul BURL in data 16/09/2015 al n.38;
- Variante generale al Piano di Governo del Territorio - Prima Variante - Comune di Palazzolo sull'Oglio - il tutto approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.26 del 26/04/2017 e pubblicata sul BURL in data 09/08/2017 al n.32;



Zona: "Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale – classe III" (All.03).

■ Convenzione Urbanistica                      ■ si: convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 8 della legge n.765 del 6 agosto 1967 e legge regionale n. 14 del 12 marzo 1984 per piano di lottizzazione, tra la società costruttrice ed il Comune di Palazzolo Sull'Oglio (BS), autenticata dal Notaio Francesco Bonardi in data 10 dicembre 1994, n. rep. 64643/21378, trascritta a Brescia il 9 gennaio 1995 ai nn. 612/479.

■ Cessioni diritti edificatori                      ■ no

#### Limitazioni urbanistiche

■ Vincoli urbanistici                              ■ no

■ Vincoli ambientali                              ■ no

■ Vincoli paesaggistici                          ■ no

### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA – lotto 1 di 2 – ABITAZIONE

Il sottoscritto geometra Campana Gabriele, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 5858, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Palazzolo sull'Oglio (Bs) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

#### DICHIARA

la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

■ la **NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica** della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

- spostamento di un muro divisorio fra il bagno e la camera al piano primo, arretrato verso il bagno (All.15);
- creazione di 2 piccoli portici (in lato nord e sud), strutturati in legno con pilastri a terra e coperti parzialmente con lastre di plexiglass e parzialmente con assito di legno.

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

■ No, per quanto riguarda i due piccoli portici, in quanto non è possibile derogare la distanza dai fabbricati e confini (dei pilastri che vanno a terra).

**Si precisa** che per i due piccoli portici, è preferibile, altresì, ripristinare lo stato dei luoghi, come da concessioni edilizie, con demolizione dei manufatti, quantificando una spesa omnicomprensiva di euro 1.000,00.

■ Sì, per quanto riguarda lo spostamento di un muro divisorio fra il bagno e la camera al piano primo sono sanabili in quanto trattasi di opere che non incidono sui parametri urbanistico-edilizi. I costi per la pratica di sanatoria, l'oblazione al Comune ed ogni altro onere necessario son quantificati in € 2.500,00.



## Note

La verifica urbanistica dei beni in oggetto si limita esclusivamente al controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune, ne deriva che l'attendibilità del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA – lotto 2 di 2 AUTORIMESSA

Il sottoscritto geometra Campana Gabriele, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 5858, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Palazzolo sull'Oglio (Bs) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

- la **REGOLARITÀ edilizio - urbanistica** della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la **NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica** della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

## Note

La verifica urbanistica dei beni in oggetto si limita esclusivamente al controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune, ne deriva che l'attendibilità del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.



## 4.2 Rispondenza catastale

### Lotto 1: abitazione al piano terra, primo, secondo ed interrato

Immobile identificato in mappa al Foglio 20, del Comune Censuario di Palazzolo sull'Oglio

|                       |               |          |
|-----------------------|---------------|----------|
| <b>Identificativo</b> | ■ Sezione     | NCT      |
|                       | ■ Foglio      | 20       |
|                       | ■ Particella  | 188      |
|                       | ■ Subalterno  | 3        |
|                       | □ Zona cens.  | -        |
|                       | ■ Cat.        | A/2      |
|                       | ■ Classe      | 4        |
|                       | ■ Consistenza | 9,5 vani |
| ■ Rendita             | € 1.215,12    |          |

### Lotto 2: autorimessa al piano terra

Immobile identificato in mappa al Foglio 20, del Comune Censuario di Palazzolo sull'Oglio

|                       |               |                   |
|-----------------------|---------------|-------------------|
| <b>Identificativo</b> | ■ Sezione     | NCT               |
|                       | ■ Foglio      | 20                |
|                       | ■ Particella  | 188               |
|                       | ■ Subalterno  | 6                 |
|                       | □ Zona cens.  | -                 |
|                       | ■ Cat.        | C/6               |
|                       | ■ Classe      | 2                 |
|                       | ■ Consistenza | 25 m <sup>2</sup> |
| ■ Rendita             | € 68,43       |                   |

Alle suddette unità immobiliari competono le parti comuni rappresentate nell'elaborato planimetrico di subalternazione:

- Subalterno 9 della particella 188, bene comune non censibile: passaggio comune (a piano interrato) a tutti i subalterni della paricella 188.

Documentazione visionata: ■ Agenzia delle Entrate ufficio Provinciale di Brescia, via Marsala n.25 a Brescia

Elenco documentazione visionata: ■ Visura storica per immobile sub. 3 (BS0001266)  
■ Visura storica per immobile sub. 6 (BS0001270)  
■ Estratto di mappa (prot. n. BS0001274/2018)  
■ Elaborato planim. di subalternazione (BS0001264)  
■ Scheda catastale sub. 3 (BS0001259)  
■ Scheda catastale sub. 18 (BS0001261)

Data verifica catastale (gg/mm/aa) : 04 / 01/ 2018



**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE – lotto 1 di 2 – ABITAZIONE**

Il sottoscritto geometra Campana Gabriele, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 5858, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate (Ufficio provinciale di Brescia) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

- la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile
- la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
  - spostamento di un muro divisorio fra il bagno e la camera al piano primo, arretrato verso il bagno (All.15);
  - creazione di 2 piccoli portici (in lato nord e sud), strutturati in legno con pilastri a terra e coperti parzialmente con lastre di plexiglass ed assito di legno, seppur, debbano essere rimossi in quanto non sanabili urbanisticamente.

**Si precisa che** l'intestazione catastale, ad oggi, non risulta aggiornata all'effettivo titolare degli immobili così come meglio specificato al punto 4.3.

Costi per variazione planimetria catastale pari a € 500,00.

**CHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE – lotto 2 di 2 – AUTORIMESSA**

Il sottoscritto geometra Campana Gabriele, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 5858, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate (Ufficio provinciale di Brescia) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

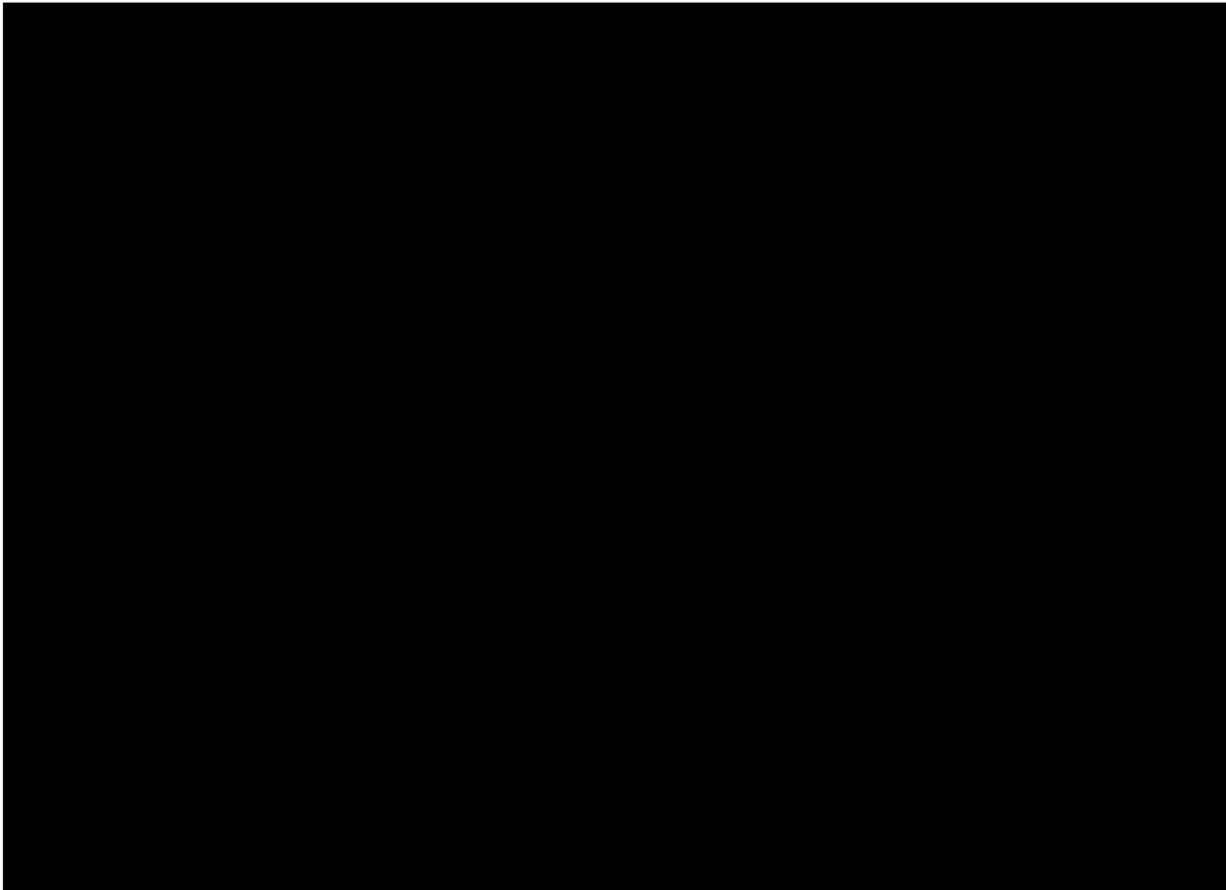
- la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile
- la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

**Si precisa che** l'intestazione catastale, ad oggi, non risulta aggiornata all'effettivo titolare degli immobili così come meglio specificato al punto 4.3.



### 4.3 Verifica della titolarità

#### Titolo di provenienza

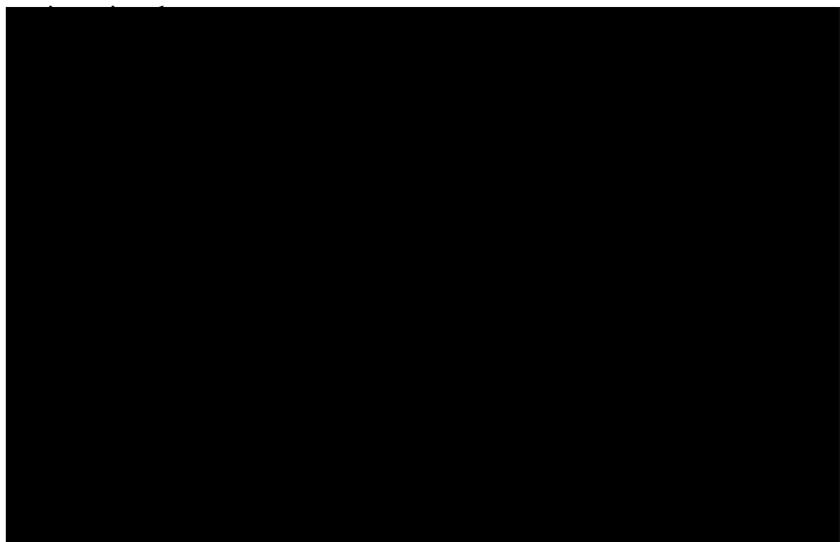


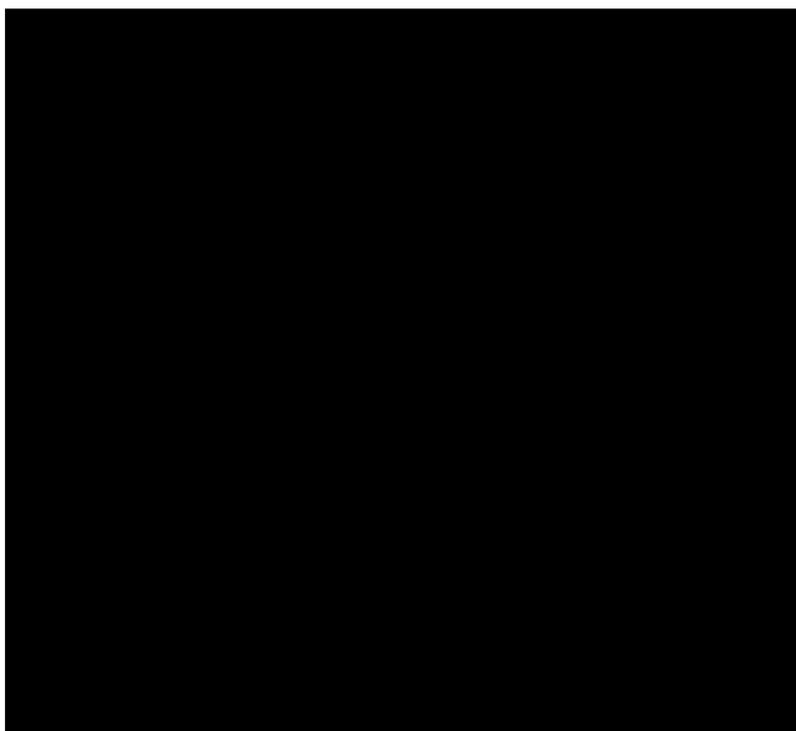
■ Quota di proprietà ■ 1/1

Usufrutto  -

Nuda proprietà  -

■ Ulteriori precisazioni:





### Condizioni limitative

- Servitù
  - si, con atto notarile del 02 novembre 1998 notaio F. Bonardi rep. 68176, trascritto il 27 novembre 1998 ai nn. 39429/25717 servitù attiva (a favore delle unità oggetto di perizia) di passaggio pedonale e carrale sullo scivolo costituente porzione del mappale 187 del foglio 20 colorato in giallo nell'estratto planimetrico allegato sotto la lettera "D" all'atto del 25 luglio 1996, rep. 66080/22034 del Notaio F. Bonardi, trascritto a Brescia il 2 agosto 1996 ai nn. 25142/16335 e 25143/16336.
  
- Vincoli
  - no
  
- Oneri
  - no
  
- Pesi
  - si
  - ipoteche, vedasi riepilogo (All. 17)
  
- Gravami
  - no

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

- Libero
  - no, occupato dalla famiglia dell'esecutato
  - vedasi dichiarazione dell'agenzia delle Entrate e stato di famiglia dell'esecutato (All. 14 e All. 13).

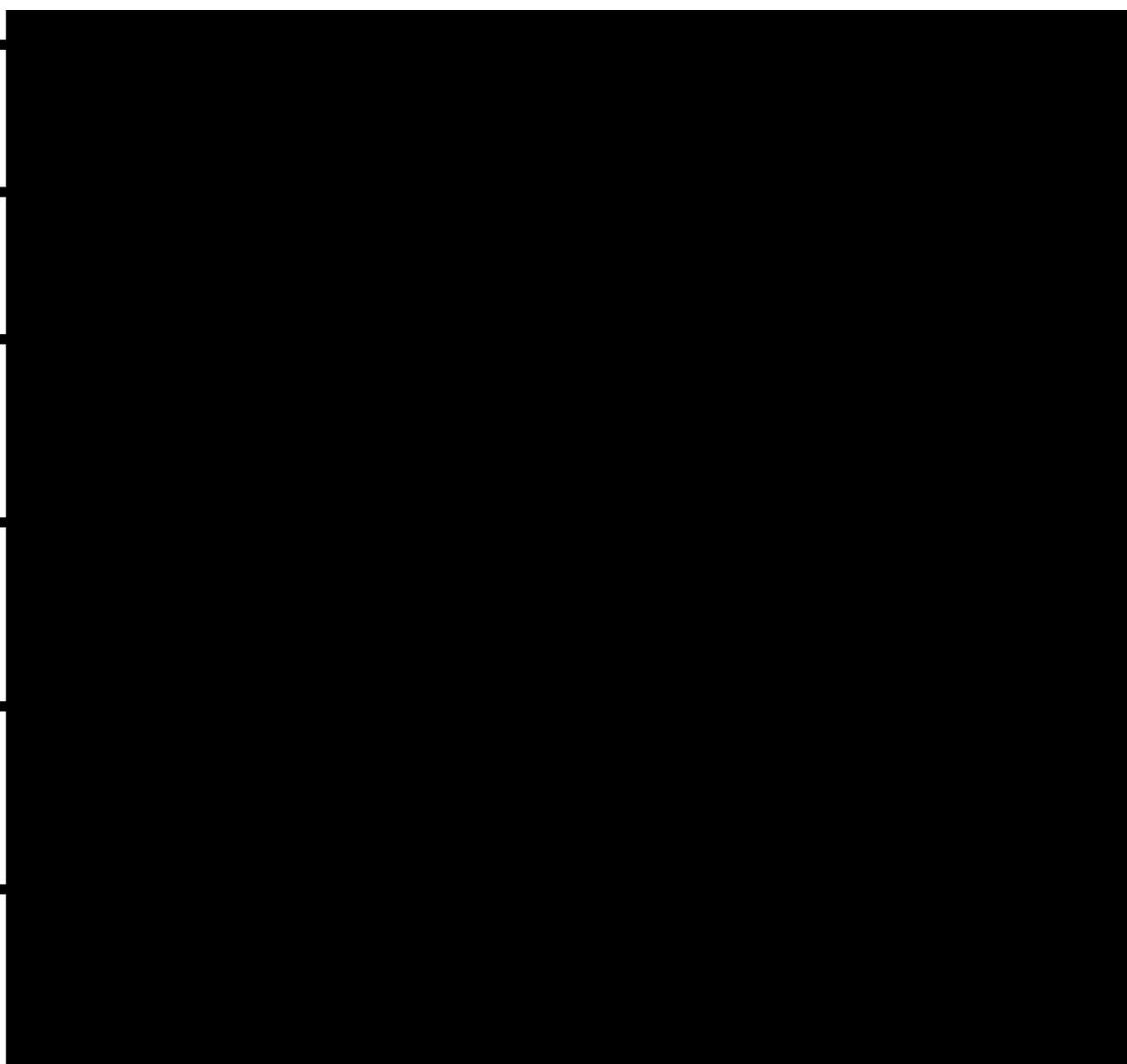


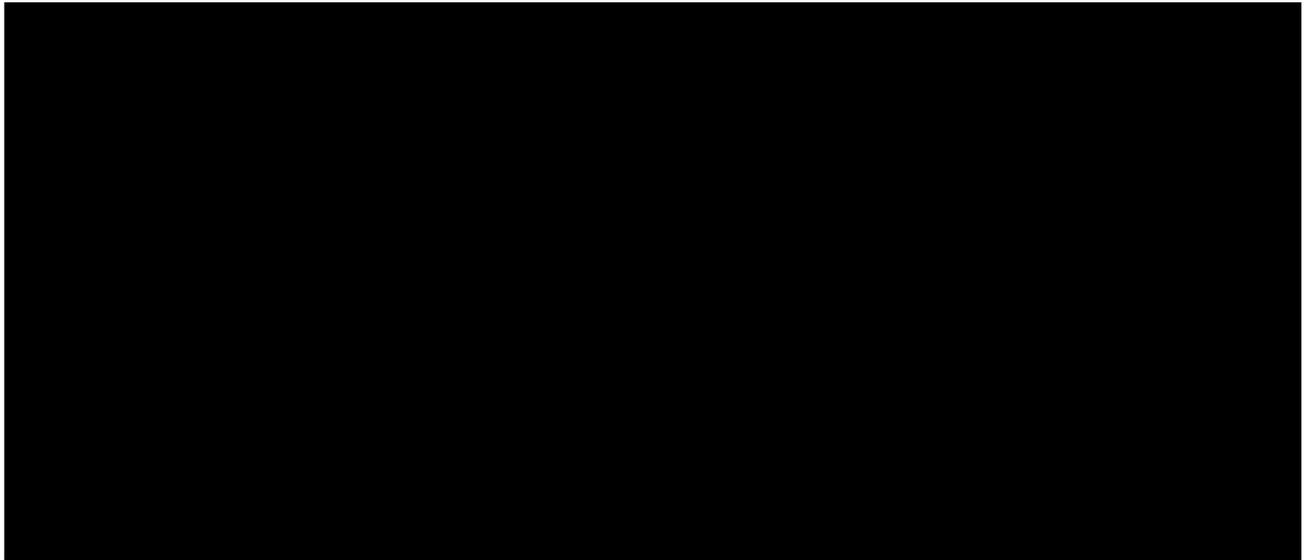
## **5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente**

Alla data del sopralluogo non esistono oneri urbanistici edificatori e/o vincoli gravanti sul bene.

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

Esaminata la relazione storica ventennale datata 03/01/2017 allegata al fascicolo dell'esecuzione e da verifica personale eseguita il 15/02/2018 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia in via telematica sulle unità oggetto di stima risultano iscritte e trascritte le seguenti formalità (All.17):





## 7. Analisi estimativa

Il valore di mercato dell'unità immobiliare da stimare viene determinato con il metodo di stima comparativo o sintetico, in base alla superficie di essi, con riferimento a cespiti simili posti nelle vicinanze di quello in oggetto, trasferiti all'epoca di riferimento delle nostre due stime, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Per quanto concerne le caratteristiche intrinseche, si fa riferimento alla descrizione di cui sopra. Mentre per le caratteristiche estrinseche prevale l'ubicazione: l'edificio è ubicato nel Comune di Palazzolo sull'Oglio (Bs), situato nella zona ovest della provincia di Brescia a confine con la provincia di Bergamo ed a ridosso ad est del fiume Oglio. L'edificio è nella zona residenziale del paese, nella quale vi sono i principali servizi: ufficio Postale, farmacia, piscine, negozi di vicinato e le scuole: infanzia, primaria e secondaria. Allo stesso tempo l'immobile è in prossimità della strada provinciale 573.

Il valore di mercato è stato desunto sia dalle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, sia dal listino della Camera di Commercio di Brescia e sia sulla base di indagini effettuate sul mercato immobiliare in loco al momento della stima.

Si attribuisce pertanto che per tipologia edilizia in oggetto, il più probabile valore di mercato dell'immobile (in euro/mq. di superficie LORDA) è così stimato:

- Abitazioni civili in stato di conservazione simile all'alloggio da stimare: **1.050 €/mq;**
- Autorimesse in stato di conservazione simile all'alloggio da stimare: **1.050€/mq;**

Tali superfici reali sono state corrette utilizzando dei coefficienti di rapporto alla superficie commerciale, oltre ai coefficienti di valutazione immobiliare che ne causano una lieve modifica rispetto alle condizioni ordinarie.



## 8. Riepilogo dei valori di stima

Considerando gli elaborati grafici progettuali depositati in Comune di Palazzolo sull'Oglio (BS) si sono calcolate le seguenti superfici lorde (comprehensive delle parti comuni) e considerando che gli immobili possono essere venduti in lotti individuali procedo a quantificare il valore:

### LOTTO 1 - abitazione a piano terra, primo, secondo ed interrato

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 20 Sezione NCT Mappale 188

Subalterno 3, cat. A/2, Classe 4, consistenza 9,5 vani e rendita € 1.251,12,

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

(Sup. commerciale mq 239,45 x 1.050,00) – 4.000,00 € (regolarizzazione) =  
= € 247.417,36 =

**Arrotondandosi a € 247.000,00 diconsì Euro duecentoquarantasettemila/00**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato applicando un deprezzamento pari a circa il 17% ottenendo così un valore di pronto realizzo arrotondato di in € **205.000,00 diconsì Euro duecentocinquemila/00**

### LOTTO 2 - autorimessa al piano interrato

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 20 Sezione NCT Mappale 188

Subalterno 6, cat. C/6, Classe 2, consistenza 25 m<sup>2</sup> e rendita € 68,43,

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

(Sup. commerciale mq 13,56 x 1.050,00) =  
= € 14.232,75 =

**Arrotondandosi a € 14.000,00 diconsì Euro quattordicimila/00**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato applicando un deprezzamento pari a circa il 17% ottenendo così un valore di pronto realizzo arrotondato di in € **11.600,00 diconsì Euro undicimilaseicento/00**



Nel caso di vendita a Lotto Unico il valore di mercato è la somma dei precedenti e pari a:

- Valore in libero mercato: € 261.000,00
- Valore di mercato in condizioni di vendita forzata: € 216.600,00

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili precedentemente indicati.

Vedasi il seguente riepilogo, per una individuazione immediata del valore del compendio immobiliare.

| <b>LOTTO</b>   | Unità Imm.ri<br>in Palazzolo sull'Oglio<br>(Bs) | Rif.<br>catastali                      | <b>Più probabile valore di<br/><u>MERCATO</u>,<br/>in libero mercato</b> | <b>Più probabile valore di<br/><u>REALIZZO</u>,<br/>mercato in condizioni di<br/>vendita forzata</b> |
|--|---|--|--|--|
| <b>1</b>   | <b>Abitazione</b><br>via G. Mameli, 11          | NCT<br>foglio 20<br>map. 188<br>sub. 3 | ████████████████████<br>€ 247.000,00                                     | ████████████████████<br>€ 205.000,00   |
| <b>2</b>   | <b>Autorimessa</b><br>via G. Mameli, 5          | NCT<br>foglio 20<br>map. 188<br>sub. 6 | ████████████████████<br>€ 14.000,00                                      | ████████████████████<br>€ 11.600,00  |
| <b>Più probabile valore di<br/><u>MERCATO</u><br/>in libero mercato<br/>del compendio immobiliare:</b>                             |   |  | <b>€ 261.000,00</b>  | -  |
| <b>Più probabile valore di<br/><u>REALIZZO</u><br/>mercato in condizioni di<br/>vendita forzata<br/>del compendio immobiliare:</b> |   |  | -  | <b>€ 216.600,00</b>  |



## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: **geometra Campana Gabriele**

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia al n° 5858

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 ne 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: 09/03/2018

