

# 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.305/2019

Giudice delegato: **Dott.ssa L. ZACCARA**

### Anagrafica

Creditore procedente:

**OMISSIS**  
con sede in Torino, P.zza San Carlo n. 156  
in persona del procuratore **OMISSIS**

Rappresentato dall'Avvocato

**OMISSIS**  
Via Verdi, 2 – 24121 BERGAMO  
PEC: **OMISSIS**

Esecutato:

**OMISSIS**  
con sede in Via Conti Girolamo n. 59 25030 Carvico (BG)

Esperto incaricato

**Arch. MARIO MENTO**  
con studio in 25128 BRESCIA Via C. Lombroso n. 36  
Iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia al n.1185  
Tel. 335443471  
mail :info@archimento.it - pec : [mario.mento@archiworldpec.it](mailto:mario.mento@archiworldpec.it)

*timbro e firma*



**Date**

Nomina dell'esperto :11/07/2019  
 Conferimento d'incarico di stima e giuramento :17/07/2019  
 Data della consegna del rapporto di valutazione : 31/12/2019  
 Udienza per la determinazione della modalità di vendita : 13/02/2020

**Verifiche preliminari**

In relazione al citato articolo 567 cpc, il CTU prende visione della Relazione Legale Ventennale, presente in atti, a firma del Notaio Francesco Casarini. Il CTU acquisiva inoltre copia del titolo di acquisto dei debitori, che si allega alla presente Relazione (**Allegato A3**).  
 Procedeva il CTU ad acquisire **Visura Camerale Storica** dell'esecutato (**Allegato A7**).

**Identificazione dei lotti**

**LOTTO N. 1\_UNITA' A DESTINAZIONE COMM.LE (NEGOZIO)**

Descrizione sintetica **Trattasi di NEGOZIO su un unico livello a piano TERRA, parte di un complesso Commerciale denominato "Le Torbiere".**  
 Ubicazione **L'immobile di cui è parte l'appartamento è sito in Cortefranca, via Roma n. 78.**

**Identificativi catastali**

Sezione Urbana	Foglio	Piano	Particella	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
NCT	7	/	62	56		C/1	4	106 mQ	110 mq	€ 1.532,84

Adette unità immobiliari, ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, competono le quote proporzionali e corrispondenti di comproprietà degli spazi comuni.

**Quota di proprietà** **OMISSIS** Proprietà per1/1  
**Diritto di proprietà** **proprietà**, sottoposta a ipoteca , vedi pagg. 4-8  
**Divisibilità dell'immobile** **nessuna.** L'immobile per conformazione propria e rispetto alla sua ubicazione nel contesto condominiale non si ritiene divisibile.  
**Più probabile valore in libero mercato** **€ 193.900,00 (centonovantatremilanovecento/00)**



**Più probabile valore di mercato  
in condizioni di vendita forzata**  
(valore base d'asta)

**€ 184.000,00(centottantaquattromila/00)**

**Giudizio sintetico sulla**

**Commerciabilità dell'immobile**

Vista l'ubicazione ed in particolare le caratteristiche del complesso immobiliare di cui è parte, si ritiene buona la commercializzazione del bene.

## **LOTTO N. 1**

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

Conformità EDILIZIA

**SI**

vedi pag. 13

Conformità CATASTALE

**SI**

vedi pag. 14

Conformità TITOLARITÀ

**SI**

vedi pag. 15 e Allegato A3

## **LOTTO N. 1**

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

Immobile occupato

Libero

Spese condominiali arretrate

L'immobile, è soggetto ad amministrazione Condominiale (Amm.re : **OMISSIS**). **Alla data della stesura della presente Relazione come comunicato al CTU dall'Amm.re le spese condominiali insolute risultavano pari ad € 35.510,78** (vedi in estratto Allegato A10).

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

vedi pagg. 4-8

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

**SI** vedi CDU **Allegato A5.**

## **LOTTO N. 1**

### **Limitazioni**

Assunzioni limitative

**No**

Condizioni limitative

**No**



**RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

I beni sono liberi da formalità pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti formalità (**DESUNTE DALLE RICERCHE COMPUTE IN CONSERVATORIA – INCARICATA DAL CTU Sig.ra OMISSIS**)

**CONSERVATORIA DI BRESCIA** aggiornata al 24/12/2019

**COMUNE DI CORTE FRANCA**

1)- NCEU Sez. NCT Fg. 7 / via Roma n. 78

Mapp. 62/56 PT Cat.C/1 cl. 4 mq. 106 € 1.532,84 Superficie catastale Tot. mq. 110

CON DIRITTO AL MAPP 62/15 BENE COMUNE NON CENSIBILE (parcheggi , passaggi, vani scale ascensori,) comune ai mapp 62 da sub 17 al 24 . da sub 27 al 59,dal sub 65 al 81, ai sub 81,83,85,87, dal sub 89 al 114, ai sub 117,118 , dal sub 120 al 126, dal sub 128 al sub 136, ai sub 138,139,dal sub 141 al sub 150.

Così censiti a seguito di den di variazione del 09/11/2015 per INSERIMENTO DEI DATI DELLA SUPERFICIE IN VISURA preceduta da den di variazione NEL CLASSAMENTO del 23/12/2014 n. 160145.1/2014 (protocollo n.BS0339147) e precedente den di VARIAZIONE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI del 28/01/2014 n. 4637.1/2014 (protocollo n.BS0015650) di quanto già censito a N.C.E.U.

Sez. NCT Fg. 7 / via Roma n. 78

Mapp. 62/56 PT Cat.C/1 cl. 4 mq. 127 € 1.836,52

così identificato a seguito di den di variazione nel CLASSAMENTO del 04/11/2002 n. 24015.1/2002 (protocollo n.399023)PRECEDUTA DA DEN DI VARIAZIONE per DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE del 20/09/2002 n. 21127.1/2002 (protocollo n. 332450) in variazione di quanto già censito a N.C.E.U

Sez. NCT

Fg. 7 mapp. 62/1 Via Roma 78. PT

Fg. 7 mapp. 62/2 Via Roma 78. PT

Fg. 7 mapp. 62/3 Via Roma 78. P1

Fg. 7 mapp. 62/4 Via Roma 78. P1

Fg. 7 mapp. 62/5 Via Roma 78. P1

Fg. 7 mapp. 62/6 Via Roma 78. PT

Fg. 7 mapp. 62/7 Via Roma 78. PT

Fg. 7 mapp. 62/8 Via Roma 78. PT

Fg. 7 mapp. 62/9 Via Roma 78. PT

Fg. 7 mapp. 62/10 Via Roma 78. PT

Fg. 7 mapp. 62/11 Via Roma 78. PT.1

Fg. 7 mapp. 62/12 Via Roma 78. PT

Fg. 7 mapp. 62/13 Via Roma 78. PT

Fg. 7 mapp. 62/14 Via Roma 78. PT

così identificato a seguito di den. di NUOVA COSTRUZIONE del 25/06/1991 n. 8998.900/1991.

Trattasi di unità immobiliare rilevata nella mappa N.C.T.R da fog 7 mapp 62 ENTE URBANO di mq. 49.175 così identificato a seguito di TABELLA DI VARIAZIONE del 26/07/2002 n. 5676.1/2002 (protocollo n.248226 con la quale sono stati fusi i seguenti terreni :

Fog 7 mapp 62 di mq. 38.910

Fog 7 mapp 347 di mq. 10.265

Il fog 7 mapp 62 di mq. 38.910 deriva a seguito di TIPO MAPPALE del 20/05/1989 n. 2335 dalla fusione dei seguenti terreni :

Fog 7 mapp 62 di mq. 31.980

Fog 7 mapp 63 di mq. 640



Fog 7 mapp 111 di mq. 5.330  
Fog 7 mapp 112 di mq. 960

Il fog 7 mapp 347 di mq. 10.265 deriva a seguito di frazionamento del 26/07/2002 n. 5675.1/2002 (protocollo n. 248216) dal mapp 58 di mq. 10.730

**ATTUALMENTE IN DITTA A :**

OMISSIS con sede in Carvico. Prop. 1/1

Si rileva quanto segue :

Anteriormente al ventennio il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare oggetto di relazione era di proprietà:

OMISSIS con sede in Milano PROP. 1/1 C.F. 11606070156

In forza di atto di compravendita Notaio OMISSIS del 05/07/1996 N. 48863/22339 trascritto a. Brescia il 16/07/1996 n. 22279/14324 per acquisto effettuato dalla società FINCOR S.R.L. con sede in Brescia del complesso immobiliare sito in CORTE FRANCA -Frazione Timoline , Via Roma

Consistente in area con sovrastanti capannoni e palazzine per uffici ed abitazioni , il tutto identificato a seguito di den di NUOVA COSTRUZIONE del 25/06/1991 n. 8998 al

Fg. 7 mapp. 62/1 Via Roma 78. PT  
Fg. 7 mapp. 62/2 Via Roma 78. PT  
Fg. 7 mapp. 62/3 Via Roma 78. P1  
Fg. 7 mapp. 62/4 Via Roma 78. P1  
Fg. 7 mapp. 62/5 Via Roma 78. P1  
Fg. 7 mapp. 62/6 Via Roma 78. PT  
Fg. 7 mapp. 62/7 Via Roma 78. PT  
Fg. 7 mapp. 62/8 Via Roma 78. PT  
Fg. 7 mapp. 62/9 Via Roma 78. PT  
Fg. 7 mapp. 62/10 Via Roma 78. PT  
Fg. 7 mapp. 62/11 Via Roma 78. PT.1  
Fg. 7 mapp. 62/12 Via Roma 78. PT  
Fg. 7 mapp. 62/13 Via Roma 78. PT  
Fg. 7 mapp. 62/14 Via Roma 78. PT

Trattasi di unità immobiliare rilevata nella mappa N.C.T.R da fog 7 mapp 62 di mq. 38.910 così identificato a seguito di denuncia di cambiamento del 20/05/1989 n. 2335 n con la quale sono stati fusi i seguenti terreni :

Fog 7 mapp 62 di mq. 31.980  
Fog 7 mapp 63 di mq. 640  
Fog 7 mapp 111 di mq. 5.330  
Fog 7 mapp 112 di mq. 960

b) Pertinente area distinta a N.C.T.R

Fog 7 mapp 110 di mq. 1.270  
Fog 7 mapp 58 di mq. 10.730

**MENZIONI URBANISTICHE CONTENUTE IN ATTO :**

La parte venditrice dichiara che il suddetto complesso immobiliare nella sua originaria consistenza era stato edificato anteriormente al 01/09/1967 in conformità a norme e regolamenti vigenti al tempo della costruzione e che le opere edilizie di ampliamenti e modifiche sono state realizzate in forza di concessioni rilasciate dal Comune di Corte Franca il 16/09/1977 n. 2572 prot, il 15/09/1986 n. 140 , il 19/11/1986 n. 190 , il 13/05/1988 n. 79 , il 13/05/1988 n. 80 ed il 14/12/1988 n. 226 .

Prezzo complessivo dichiarato £. 4.000.000.000. così regolato :

£.3.000.000.000 contestualmente al presente atto e la parte venditrice ne rilascia quietanza, £.1.000.000.000 mediante cessione (da ritenersi già totalmente pagata) di mq. 750 al piano terra e mq. 750 al piano primo di un fabbricato a destinazione commerciale che la parte acquirente andrà ad edificare su parte dell'area compresa nella presente vendita



SI PRECISA CHE non risulta SUCCESSIVO atto di IDENTIFICAZIONE CATASTALE della porzione acquistata da parte della OMISSIS

\*\*\*Atto Notaio Forino del 20/03/1998 N. 30142/2493 trascritto a Brescia il 26/03/1998 n. 9220/6389 con il quale la società OMISSIS. con sede in Milano Via Verdi n. 5 TRASFERISCE LA SEDE in Brescia Via Repubblica Argentina n. 43

\*\*\*Atto di compravendita Notaio OMISSIS del 04/12/2002 n. 146790/26117reg a Brescia il 19/12/2002 n. 993 serie 1T , trascritto a Brescia il 23/12/2002 n. 57943/37204 con il quale la società OMISSIS con sede in Brescia vende alla società:

OMISSIS con sede in Milano prop. 1/1

### COMUNE DI CORTE FRANCA

Unità immobiliare facente parte del COMPLESSO COMMERCIALE "CENTRO POLIFUNZIONALE PER IL COMMERCIO , IL DIVERTIMENTO ED IL TEMPO LIBERO "identificata a

A)PROPRIETA' ESCLUSIVA

NCEU Sez. NCT Fg. 7 / via Roma n. 78

Mapp. 62/56 PT Cat.C/1 cl. 4 mq. 127 € 1.836,52

B)IN QUOTA PROPORZIONALE ALLA PROPRIETA' ESCLUSIVA , le parti comuni del complesso :

a) -LOCALI destinati a cabine elettriche , distinte a

NCEU Sez. NCT Fg. 7 / via Roma n. 78

Mapp. 62/43 PS1 Cat.D/1 € 86,00 (BENE COMUNE CENSIBILE)

Mapp. 62/44 PS1 Cat.D/1 € 86,00 (BENE COMUNE CENSIBILE)

b) le parti , gli enti , gli impianti, le utilità comuni del complesso quali definite per legge (art. 1117 e seguenti del Codice Civile )e per regolamento condominiale , tra le quali

NCEU Sez. NCT Fg. 7 / via Roma n. 78

Mapp. 62/15 UNITA' COMUNE NON CENSIBILE comune a tutte le unità immobiliari del complesso

La parte venditrice dichiara che il fabbricato in oggetto è stato edificato in forza di :

-Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Corte Franca in data :

-13/01/2000 n. 8/2000, n. 118/1998 P.E.

-02/04/2001 n. 15/2001, n. 118/1998 P.E.

-31/05/2001 n. 40/2001, n. 116/2001 P.E.

-22/01/2002 n. 9/2002, n. 114/2001 P.E.

Successivamente non sono state eseguite altre opere presupponenti il rilascio di preventive autorizzazioni concessioni della pubblica autorità

\*\*\*Atto di fusione Notaio Manuela Agostini di Milano del 20/12/2007 n. 59840/8253 reg a Milano 2 il 08/01/2008 n. 599 serie 1t , NON TRASCritto la società le società OMISSIS hanno deliberato di fondersi mediante incorporazione nella OMISSIS che contestualmente ha MODIFICATO LA DENOMINAZIONE SOCIALE in

OMISSIS. con sede in Milano Viale della Liberazione n. 16/18

\*\*\*Atto di fusione Notaio OMISSIS di Milano del 25/05/2011 n. 67616/10695 reg a Milano 6 il 30/05/2011 n. 16190 serie 1t , NON TRASCritto la OMISSIS. con sede in Milano si è fusa per incorporazione nella società OMISSIS con sede in Treviso , in piazza Borsa . 5, assumendo la denominazione OMISSIS o in forma abbreviata "OMISSIS" o ancora OMISSIS

\*\*\*Atto di compravendita a seguito dell'esercizio di riscatto derivante da locazione finanziaria Notaio OMISSIS, Notaio in Milano del 29/01/2014 n. 5817/4305 , trascritto a Brescia il 10/02/2014 n. 4230/2842 con il quale la società: OMISSIS con sede in Milano vende alla società:

CONFEZIONI PINA SRL con sede in Carvico prop. 1/1 C.F. 01628660167

Comune di CORTE FRANCA , Via Roma N. 78



**Negozi al piano terra facente parte del complesso immobiliare "CENTRO POLIFUNZIONALE PER IL COMMERCIO, IL DIVERTIMENTO ED IL TEMPO LIBERO identificato a. N.C.E.U.**

A) PROPRIETA' ESCLUSIVA

NCEU Sez. NCT Fg. 7 / via Roma n. 78  
Mapp. 62/56 PT Cat.C/1 cl. 4 mq. 106 € 1.532,84

B) Una quota di comproprietà dei locali destinati a cabine elettriche autonomamente censite a N.C.E.U.

Sez. NCT Fg. 7 / via Roma n. 78  
Mapp. 62/43 PS1 Cat.D/1 € 86,00 (BENE COMUNE CENSIBILE)  
Mapp. 62/44 PS1 Cat.D/1 € 86,00 (BENE COMUNE CENSIBILE)

b) nonché degli enti , e spazi comuni del fabbricato identificato catastalmente NCEU Sez. NCT Fg. 7 / via Roma n. 78  
Mapp. 62/15 UNITA' COMUNE NON CENSIBILE comune a tutte le unità immobiliari del complesso e come meglio evidenziato nell'elaborato planimetrico .  
Valore dichiarato € 34.000,00

**MENZIONI URBANISTICHE CONTENUTE IN ATTO :**

La parte venditrice dichiara che il fabbricato in oggetto è stato edificato in forza di :

-Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Corte Franca in data :

-13/01/2000 n. 8/2000, n. 118/1998 P.E.

-02/04/2001 n. 15/2001, n. 118/1998 P.E.

-31/05/2001 n. 40/2001, n. 116/2001 P.E.

-22/01/2002 n. 9/2002, n. 114/2001 P.E.

-N. 77 del 14/11/2002 in relazione ai lavori interni per i quali è stata presentata alla competente Agenzia del Territorio in data 28/01/2014 variazione catastale di protocollo n. SBS0015650/2014

Successivamente non sono state eseguite altre opere presupponenti il rilascio di preventive autorizzazioni concessioni della pubblica autorità

\*\*\*Atto di MODIFICA DI DENOMINAZIONE SOCIALE Notaio OMISSIS, Notaio in Bergamo , del 12/10/1918 n. 33179/16460 trascritto a Brescia il 05/11/2018 n. 48186/30600 con il quale la OMISSIS. con sede in Carvico , modifica la denominazione in

OMISSIS. con sede in Carvico  
C.F. 01628660167

Si precisa inoltre che l'area dove sorge l'unità immobiliare oggetto di relazione è interessata da :

- Atto Notaio OMISSIS del 22/07/1988 n. 71954/13769 trascritto a Brescia il 28/07/1988 n. 21479/14703 la società OMISSIS ha accordato a titolo di SERVITU' alla società ENEL con sede in Roma il diritto di collocare , mantenere ed esercitare le proprie apparecchiature di trasformazione e di smistamento dell'energia nel fabbricato che assume per tanto la destinazione di cabina elettrica , ad uso esclusivo dell'ENEL , nonché il diritto di passaggio delle condutture elettriche di collegamento della cabina alle reti ENEL di media e bassa tensione e delle condutture di distribuzione delle utenze degli immobili della concedente e di terzi , sull'area identificata a N.C.T.R Fog 7 mapp 62 parte

-CONVENZIONE URBANISTICA di LOTTIZZAZIONE di cui all'atto SEGRETARIO COMUNALE DI CORTE FRANCA in data 31/03/1995 n. 1021 reg a Brescia il 30/12/1995 n. 35380/24093 successivamente integrata in forza dei seguenti atti :

a)-a rogito Notaio Conti del 03/09/1999 n. 59705/18846 trascritto a Brescia il 01/10/1999 n. 34604/22296;

b)-a rogito Notaio Conti del 24/09/1999 n. 59803/18891 trascritto a Brescia il 22/10/1999 n. 37991/24195

c)-a rogito Notaio Conti del 20/12/2001 n. 62988/20460 trascritto a Brescia il 10/01/2002 n. 936/634;

**L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI RELAZIONE RISULTA GRAVATA DA :**



**1)IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Brescia in data 09/03/2017 n. 9862/1570 in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo in data 01/02/2017 n. 501/2017

A FAVORE OMISSIS con sede in Torino  
OMISSIS. con sede in Carvico  
Somma Capitale €. 327.398,92  
Somma Iscritta €. 332.232,92  
Grava in Comune di CORTE FRANCA  
QUOTA 1/1  
N.C.E.U. Sez NCT Fog 7 mapp 62/56 Via Roma n. 78 C/1

**2)IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Brescia in data 17/07/2018 n. 31634/5385 in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 03/10/2016 n. 7384

A FAVORE CONDOMINIO OMISSIS con sede in Corte Franca  
CONTRO OMISSIS con sede in Carvico  
Somma Capitale €. 16.862,16  
Somma Iscritta €. 24.000,00  
Grava in Comune di CORTE FRANCA  
QUOTA 1/1  
N.C.E.U. Sez NCT Fog 7 mapp 62/56 Via Roma n. 78 C/1

**3)PIGNORMENTO** trascritto a Brescia il 23/05/2019 n. 22965/14451 in forza verbale emesso dal Tribunale di Brescia in data 01/04/2019 n. 3405/2019

A FAVORE OMISSIS con sede in Torino  
CONTRO OMISSIS con sede in Carvico  
Grava in Comune di CORTE FRANCA  
QUOTA 1/1  
N.C.E.U. Sez NCT Fog 7 mapp 62/56 Via Roma n. 78 C/1

**4)IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Brescia il 04/09/2019 n. 39107/6791 in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 19/03/2019 n. 2278

A FAVORE CONDOMINIO OMISSIS con sede in Corte Franca  
CONTRO OMISSIS con sede in Carvico  
Somma Capitale €. 17.521,53  
Somma Iscritta €. 20.000,00  
Grava in Comune di CORTE FRANCA  
QUOTA 1/1  
N.C.E.U. Sez NCT Fog 7 mapp 62/56 Via Roma n. 78 C/1

## INDICE

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	9
---	---





2.	Inquadramento dell'immobile .....	10
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	11
4.	Audit documentale e Due Diligence .....	13
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica .....	13
4.2	Rispondenza catastale .....	14
4.3	Verifica della titolarità .....	15
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	15
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. ....	16
7.	Analisi estimativa .....	16
8.	Determinazione del Valore .....	19
9.	Riepilogo dei valori di stima .....	20
10.	Dichiarazione di rispondenza .....	20
11.	Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione .....	21

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

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

- 19/08//2019** : Acquisizione della documentazione catastale dall'Agenzia del Territorio a nome del Geom. OMISSIS incaricato dal CTU;
- 22/08/2019** : Accertamenti presso l'Ufficio del Registro di Brescia volti a verificare l'esistenza o meno di contratti di locazione in essere. **Il CTU accertava l'assenza di contratti in essere.**
- 30/08/219** : Richiesta informazioni Amm.re Complesso "Le Torbiere" OMISSIS;
- 30/08/2109** : Richiesta copia Atto di acquisto al Notaio Dott. OMISSIS;
- 30/08/219** : Fissata data per inizio operazioni a mezzo R/R, per individuazione e rilievo immobili, gli esecutati non erano presenti al sopralluogo e conseguentemente il CTU non aveva potuto accedere all'interno dell'immobile;
- 19/09/2019** : dopo essere stato contattato da soggetto autorizzato (Sig. Villa) ad accedere ai locali, il CTU si recava in sito, tuttavia non era possibile accedere all'interno causa mancanza di chiavi;
- 27/09/2019** : il CTU, accompagnato da soggetto autorizzato (Sig. Villa) riusciva infine ad accedere ai locali;
- 19/09/2019** : Richiesta di C.D.U. presso l'Ufficio Tecnico.
- 27/09/2019** : Accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cortefranca per verifica regolarità urbanistica a seguito di richiesta di "Accesso agli atti"
- 02/11/2019** : Depositata istanza di proroga a Giudice Dott.ssa Zaccara e concessa sino la 31/12/2019;



27/12/2019 : Accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cortefranca per verifica regolarità urbanistica a seguito di richiesta di "Accesso agli atti"

24/12/2019 : Accertamenti effettuati presso Conservatoria di Brescia – incaricata dal CTU sig.ra OMISSIS

Quindi venivano identificati gli immobili staggiati.

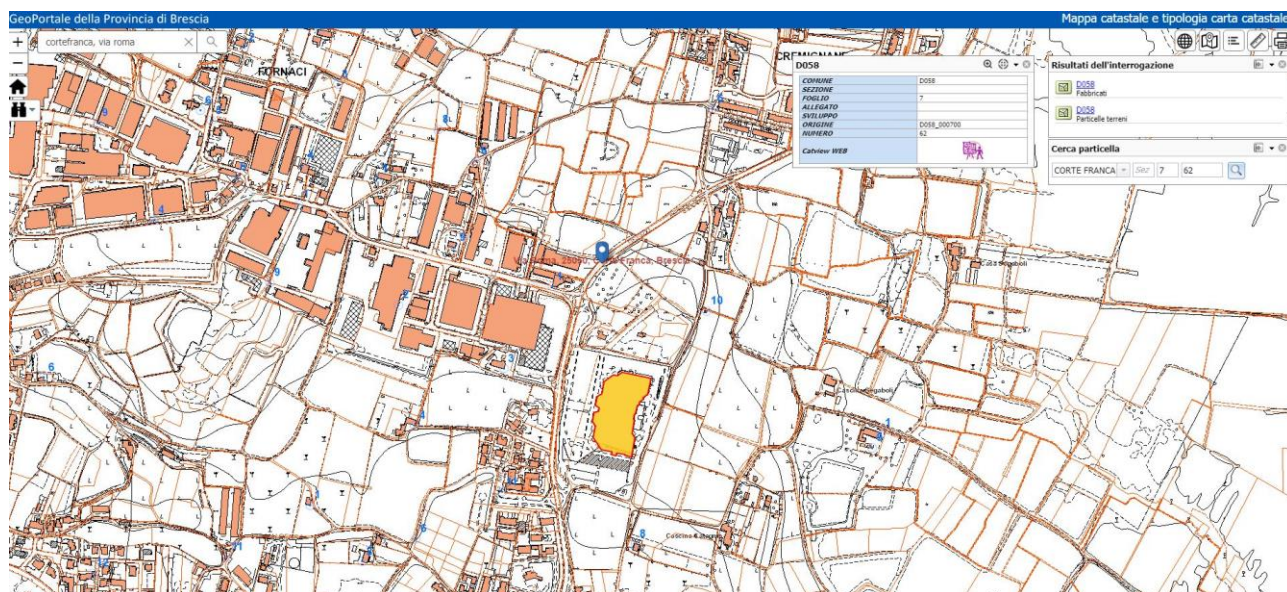
## 2. Inquadramento degli immobili

### LOTTO N. 1

#### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

##### Localizzazione

Provincia	Brescia
Comune	Cortefranca
Via	Via Roma
Civico	78
Zona	
Urbana	Periferica



Mappe geografica – Inquadramento territoriale (desunta dal Geoportale Provincia di Brescia)

### LOTTO N. 1

Destinazione urbanistica dell'immobile	vedi C.D.U.
Tipologia immobiliare	Fabbricato Nuovo Complesso Comm.le
Tipologia edilizia dei fabbricati	Fabbricato in linea
Tipologia edilizia unità immobiliari	Negozi



## Caratteristiche GENERALI del FABBRICATO

Descrizione sintetica:

Struttura in elevazione:	C.A.
Solai:	C.A.
Copertura:	piana
Murature perimetrali:	Prefabbricata
Coibentazioni/isolamenti:	Non rilevabili
Divisori tra unità:	Non rilevabili
Infissi esterni:	Serramenti in metallo
Infissi interni:	Legno
Impianto di riscaldamento:	Centralizzato ad aria
Impianto sanitario:	Acqua calda, bagno con lavello e wc
Impianto gas:	Non rilevato
Impianto elettrico:	<i>Impianto sottotraccia</i>
Impianto di climatizzazione:	Centralizzato ad aria
Allaccio fognatura:	Non rilevato
Fonti rinnovabili:	Non rilevato
Finiture esterne:	Varie
Finiture interne:	Intonaco a gesso/cartongesso
N. totale piani:	3 fuori terra
Pavimenti e rivestimenti:	Pavimenti in piastrelle di Ceramica in tutti gli ambienti Bagno; pav. e rivestimenti in piastrelle
Dimensione	Media
Caratteri domanda e offerta	Lato venditore: Privato
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
Filtering	Assente
Fase del mercato immobiliare	Recupero

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

## LOTTO N. 1

### DATO IMMOBILIARE

Trattasi di **NEGOZIO (commerciale)** parte di un complesso immobiliare denominato Le Torbiere. L'accesso alla struttura avviene da Via Roma n. 78la struttura commerciale, edificata nei primi anni 2000, è dotata di una serie articolata di servizi commerciali, sviluppata su tre livelli e preceduta da un ampio parcheggio, accessibile dalla via Roma.

L'immobile oggetto di valutazione, è ubicato rispetto alla struttura al primo livello, ovvero a quello di accesso, e posto in posizione pressoché opposta all'ingresso stesso, in lato est rispetto all'orientamento del fabbricato. Come molti centri comm.li, anche le Torbiere, è articolato su più livelli di "strade pedonali interne", ovvero il distributivo orizzontale sul quale si aprono le vetrine delle diverse unità (negozi).

Il negozio in oggetto, si presenta a pianta rettangolare, funzionale all'attività a cui è destinato e dotato di altri locali oltre a quello specificatamente destinato alla vendita dei prodotti, ovvero ;

- Spazio camerini
- Retro-negozio



• **Bagno**

**Identificazione catastale**

- |  |                                      |            |
|--|--------------------------------------|------------|
| <input type="checkbox"/> Comune censuario            | <input type="checkbox"/> Cortefranca |            |
| <input type="checkbox"/> Tipologia Catasto           | <input type="checkbox"/> Fabbricati  |            |
| <input type="checkbox"/> Identificativo Appartamento | <input type="checkbox"/> Sezione     | <b>NCT</b> |
|  | <input type="checkbox"/> Foglio      | <b>7</b>   |
|  | <input type="checkbox"/> Particella  | <b>62</b>  |
|  | <input type="checkbox"/> Subalterno  | <b>56</b>  |

**Confini**

- |                                |                           |
|--------------------------------|---------------------------|
| <input type="checkbox"/> Nord  | altra proprietà (sub. 57) |
| <input type="checkbox"/> Sud   | altra proprietà (sub. 55) |
| <input type="checkbox"/> Est   | altra proprietà (comune)  |
| <input type="checkbox"/> Ovest | altra proprietà (comune)  |

**Consistenza**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Desunto graficamente da :       | <input type="checkbox"/> Planimetria catastale |
| <input type="checkbox"/> Data del sopralluogo (gg/mm/aa) | 19/09/2019                                     |

**Criterio di misurazione**

- SEL - Superficie Esterna Lorda

**Calcolo superfici di proprietà**

**Superficie spazio di vendita** mq 103.00

**Locali accessori :**

Destinazione	Superficie	Indice mercantile		
Retro	Mq 12.00	50%	mq	6.00
Bagno	mq 3.60	50%	mq	1.80

**Superficie commerciale** mq 110,80



**CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ OGGETTO DI VALUTAZIONE**

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Livello di piano       | Livello a quota di ingresso                                 |
| <input type="checkbox"/> Ascensore/Scale mobili | <input type="checkbox"/> Presente                           |
| <input type="checkbox"/> N. servizi             | 1   |
|   | <input type="checkbox"/> wc                                 |
|   | <input type="checkbox"/> lavabo                             |
|   | <input type="checkbox"/> bidet                              |
|   | <input type="checkbox"/> Vetustà del bagno (anni) più di 10 |

**Impianti in dotazione**



- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> <b>Riscaldamento</b><br><br><input type="checkbox"/> Condizionamento<br><input type="checkbox"/> Solare termico (produzione acqua calda)<br><input type="checkbox"/> <b>Elettrico</b><br><input type="checkbox"/> <b>Idraulico</b><br><input type="checkbox"/> Antifurto<br><input type="checkbox"/> Pannelli solari (fotovoltaico)<br><input type="checkbox"/> Impianto geotermico<br><input type="checkbox"/> Domotica<br><input type="checkbox"/> <b>Manutenzione fabbricato</b><br><input type="checkbox"/> <b>Manutenzione unità immobiliare (appartamento)</b><br><input type="checkbox"/> <b>Classe energetica</b><br><input type="checkbox"/> <b>Inquinamento</b><br><input type="checkbox"/> <b>Esposizione prevalente dell'immobile</b><br><input type="checkbox"/> <b>Luminosità dell'immobile</b><br><input type="checkbox"/> <b>Panoramicità dell'immobile</b><br><input type="checkbox"/> <b>Funzionalità dell'immobile</b><br><input type="checkbox"/> <b>Finiture dell'immobile</b> | <input type="checkbox"/> Presente<br><input type="checkbox"/> Canalizzati<br><br><b>Alimentazione:</b><br><input type="checkbox"/> Centralizzato - Non rilevato<br><br><b>Elementi radianti:</b><br><input type="checkbox"/> Canalizzati<br><input type="checkbox"/> Presente<br><input type="checkbox"/> Assente<br><input type="checkbox"/> Presente – sottotraccia<br><input type="checkbox"/> Presente – sottotraccia<br><input type="checkbox"/> Non rilevato<br><input type="checkbox"/> Non rilevato<br><input type="checkbox"/> Non rilevato<br><input type="checkbox"/> Non rilevato<br><input type="checkbox"/> Buona<br><input type="checkbox"/> Buona<br><br><input type="checkbox"/> Non desumibile<br><input type="checkbox"/> Assente<br><input type="checkbox"/> Buona (nord-sud-ovest)<br><input type="checkbox"/> Illuminazione artificiale<br><input type="checkbox"/> Indifferente<br><input type="checkbox"/> Buona<br><input type="checkbox"/> Buona |
|--|--|

#### 4. Audit documentale e Due Diligence

### LOTTO N. 1

#### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

##### Anno di costruzione

Dal 2000.

##### Titoli autorizzativi esaminati

Dall'Atto di provenienza (Allegato A3) il fabbricato di cui sono parte gli immobili in oggetto, è stato realizzato in forza dei titoli autorizzativi riportati nel suddetto Atto di Acquisto, a partire dalla Concessione Edilizia n. 8 del 2000 e successive varianti. Si allega (**Allegato A8**) estratto del P.E. n. 148/2002 a seguito di Accesso agli atti U.T. Cortefranca dal quale si evince la corrispondenza planimetrica tra lo stato attuale e la rappresentazione grafica.

Nell'Atto di provenienza non risultano riferimenti al **Certificato di Agibilità**, il CTU ha tuttavia reperito lo stesso presso l'U.T. del Comune di Cortefranca a mezzo accesso agli atti (vedi **Allegato A9**).



**Situazione urbanistica**

Strumento urbanistico: PGT Vigente, come da CDU allegato;

**ZonaUrbanistica :**

**Vedi CDU**

**Limitazioni urbanistiche**

- Vincoli Urbanistici  vedi C.D.U.  
 Vincoli Ambientali  vedi C.D.U.  
 Vincoli Paesaggistici  **SI** vedi C.D.U.

**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA**

**LOTTO N. 1**

Il sottoscritto **arch. Mario Mento**, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1185, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, **con riferimento all'Atto di provenienza, e alla documentazione visionata presso l'U.T. del Comune di Cortefranca,**

**DICHIARA**

La **REGOLARITA'** edilizio - urbanistica della costruzione

**4.2 Rispondenza catastale**

Immobili identificati in mappa al

Sezione Urbana	Foglio	Piano	Particella	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
NCT	7	/	62	56		C/1	4	106 mQ	110 mq	€ 1.532,84

A dette unità immobiliari, ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, competono le quote proporzionali e corrispondenti di proprietà degli spazi comuni.

Documentazione visionata  Estratta copia conforme Agenzia Entrate – Ufficio provinciale di Brescia - Territorio

Elenco documentazione visionata  Visure storiche Catasto Fabbricati  
 Schede catastali  
 Estratto Mappa

Data verifica catastale 19/08//2019



## DICHIAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

**LOTTO N. 1\_Apartamento piano 1°**

Il sottoscritto **arch. Mario Mento**, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1185, 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 **REGOLARITA'** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

**LOTTO N. 1****4.3 Verifica della titolarità****Inquadramento della titolarità****CP IMMOBILIARE srl**

Tipo di atto	:	Atto di compravendita
Notaio	:	OMISSIS
Data Atto	:	29/01/2014
Repertorio	:	Repertorio n. 5817
Raccolta	:	Raccolta n. 4305
Estremi Registrazione	:	Milano il 08/02/2014 n. 2256 serie 1T
Estremi Trascrizione	:	/

**Condizioni limitanti**

L'immobile in oggetto risulta libero da servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami, fatte salve le ipoteche e l'istanza di pignoramento citate nel paragrafo 5 (ei pagg. 4-8) nonché di quanto indicato nell'Atto di acquisto.

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

Alla data del sopralluogo, l'immobile era LIBERO.

Dalle indagini compiute dal CTU presso l'Ufficio del Registro di Brescia in data 19/06/2018, non risultano contratti di locazione in essere (vedi Allegato A5).

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

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 delle stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico:

- Vedi quanto descritto a pagg. 4-11.
- **Vedi atto di acquisto** ; tra cui “..Servitù a favore dell'ENEL..”

**Vincoli storico-artistici**

Il fabbricato non risulta sottoposto a vincoli di carattere storico-artistico



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

Vedi quanto descritto alle pagg. 4-11

## 7. 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

La presente valutazione si fonda sulle seguenti assunzioni limitative:

- 1) Non è stato possibile reperire dati diretti circa transazioni immobiliari di proprietà simili nella zona di riferimento.

## 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, dal momento che trattandosi di appartamento di medie dimensioni non è possibile realisticamente ipotizzare usi diversi dal commerciale/terziario.

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

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

#### **X Metodo del confronto**

#### **MCA con nr. 2 comparabili e FONTI INDIRETTE ACCREDITATE:**

- **Agenzia Entrate – OMI, Banca dati delle quotazioni immobiliari**, Osservatorio del Mercato Immobiliare; Quotazioni immobiliari – Interrogazione Anno 2017 – Semestre 2 (non sono disponibili quotazioni più recenti perché in fase di aggiornamento).
- **Sito web specialistico : borsinoimmobiliare.it**
- **Indagini presso operatori di settore**

#### **Riferimento a Agenzia Entrate - OMI**

Banca dati delle quotazioni immobiliari

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

- non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.

- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

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

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

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

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

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

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

#### **Riferimento al Listino dei borsinoimmobiliare.it**

Per la determinazione del valore, si è inoltre fatto riferimento al **borsinoimmobiliare.it**, ovvero sito specializzato nella determinazione dei valori immobiliari. I Valori esposti sono a carattere indicativo e si riferiscono al periodo di rilevazione del 2019.



### Ulteriori elementi di analisi

Affinché si potessero aggiungere ulteriori dati volti alla determinazione del valore medio dell'immobile oggetto di stima, si è proceduto alla analisi di immobili simili per natura, tipologia, destinazione, dimensione e ubicazione. Nello specifico si è proceduto ad individuare altri immobili **presenti all'interno del complesso Comm.le Le Torbiere**, che alla data di stesura della presente Relazione risultavano essere in vendita.

La verifica di quanto sopra ha individuato n. 3 immobili con caratteristiche analoghe, i prezzi di vendita al mq. oscillano da un ;

minimo di                      €/mq    1160,00 c.ca    per superficie di mq. 60.00

a

massimo di                    €/mq    2480,,00 c.ca    per superficie di mq. 83.00

**media                            €/mq    1820,00 c.ca**

### Precisazioni

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

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

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

1. ubicazione e caratteristiche
2. descrizione dell'unità o complesso immobiliare
3. aspetti morfologici
4. posizione e preminenza per i terreni
5. contesto ambientale

## LOTTO N. 1

### IMMOBILI\_Osservatorio del Mercato Immobiliare - Quotazioni immobiliari

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari - interrogazione: Anno 2019 – Semestre 1.

Provincia                      : BRESCIA  
 Comune                      : Cortefranca  
 Fascia/zona                 : B/1 CENTRALE  
 Codice di zona              : B1  
 Microzona catastale       : n. 1  
 Destinazione                : Commerciale

### Stima - OMI

Per un'immobile di tipo Abitazioni di tipo CIVILE, con stato conservativo "NORMALE"

valore al mq :                      min    €    **1400,00**                      max    €    **1750,00**



IMMOBILI\_ borsinoimmobiliare.it

Comune : Cortefranca  
Fascia di appartenenza : 1^ fascia (maggior pregio)  
Tipo immobile : Negozi  
valore al mq : € 1440,00

## 8. Determinazione del Valore

### LOTTO N. 1

#### Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte

Eseguite tutte le verifiche richieste per la corretta valutazione dell'immobile, tenuto conto:

- della zona urbanistica in cui è inserito l'edificio e delle sue caratteristiche;
- del periodo di costruzione e dello stato di conservazione del fabbricato;
- delle superfici dell'immobile, del **complessivo buono stato di manutenzione**, della posizione e della tipologia;
- che si è provveduto alla ricerca del valore unitario medio degli edifici simili ad uso negozio posti in zona come sopradescritto, nonché con indagini presso operatori di settore.
- Tenuto conto di tutte le caratteristiche dell'immobile pignorato si può ritenere congruo il seguente valore unitario:

**Valore unitario di mercato quantificato in € /mq 1750,00 (millesettecentocinquanta/00)**

Considerata la superficie commerciale complessiva (come sopra calcolata nel paragrafo 3) pari a **mq. 110,80**

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono così valutate:

#### **più probabile VALORE DI MERCATO :**

mq . 110,80x € /mq 1750,00 = € 193.900,00 (centonovantatremilanovecento/00)

Con riferimento alla **vendita forzata**, anche ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing, considerato il buono stato di manutenzione dell'immobile e la discreta appetibilità della zona è ragionevole ipotizzare una minima diminuzione del valore di mercato pari a circa il 5%.

Ciò premesso, con riferimento all'immobile in oggetto, ne segue che il valore a base d'asta possa essere:

#### **più probabile VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA (valore base d'asta):**

€ 193.900,00 x 0.95 = € 184205,00 arr.to € 184.000,00 (centottantaquattromila/00)



**9. Riepilogo dei valori di stima****LOTTO N. 1**

Sezione Urbana	Foglio	Piano	Particella	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
NCT	7	/	62	56		C/1	4	106 mQ	110 mq	€ 1.532,84

Per quanto riguarda gli immobili identificati in mappa al:

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

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

**€ 193.900,00 (centonovantatremilanovecento/00)**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in :

**€ 184.000,00(centottantaquattromila/00)**

**10. Dichiarazione di rispondenza**

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

**ARCH. MARIO MENTO**

Iscritto all'Ordine Architetti Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della provincia di Brescia al n. 1185 in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

**DICHIARA**

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività 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 , fatta eccezione per la cantina di cui non venivano messe a disposizione del CTU le chiavi per accedervi.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.



Timbro e firma



Data rapporto valutazione 08/01/2020

### 11. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

- all. **A1** Estratto mappa e Planimetrie catastali
- all. **A2** Visure catastali
- all. **A3** Titolo di acquisto
- all. **A4** Documentazione fotografica
- all. **A5** Certificato di Destinazione Urbanistica
- all. **A6** Comunicazione Ag. Entrate
- all. **A7** Visura Camerale Storica
- all. **A8** Estratto P.E. n. 148/2002 a seguito di Accesso agli atti U.T. Cortefranca
- all. **A9** Estratto Certificato di Agibilità
- all. **A10** Estratto spese condominiali

