

MINISTERO DELLO  
SVILUPPO ECONOMICO



Liquidazione Coatta Amministrativa  
**COOP. ABITARE IL TERRITORIO** società cooperativa a r.l.

**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO 53**

*Appartamento trilocale  
con cantina ed autorimessa  
sito ad Azzuno Mella (Bs) in via Aldo Moro, Traversa I suc  
(Fg.7 Mapp.336 subb.27-17)*

DITTA IN LIQUIDAZIONE:

COOP. ABITARE IL TERRITORIO SOCIETA'  
COOPERATIVA A R.L.  
C.F. 00740270178 - Via Sale 5, 25064 Gussago (BS)

COMMISSARIO LIQUIDATORE:

DOTT. PIER FRANCO SAVOLDI  
Piazza Europa 5, 25050 Passirano (BS)

TECNICO INCARICATO:

ING. GIOVANNI BOLDRINI  
via Pieve, 13, 25049 Iseo (BS)  
Tel./Fax. 0309821826  
Email: giovanni.boldrini@2b-eng.it  
PEC: giovanni.boldrini@ingpec.eu

1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE.....3  
 Localizzazione.....3  
 Destinazione urbanistica dell'immobile.....3  
 Tipologia edilizia e caratteristiche generali del fabbricato.....

2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE.....4  
 Tipologia edilizia e descrizione sintetica dell'unità immobiliare.....4  
 Identificazione catastale dell'unità immobiliare.....6  
 Consistenza.....6  
 Criterio di misurazione.....7  
 Calcolo delle superfici di proprietà.....7  
 Impianti in dotazione dell'unità immobiliare.....7  
 Finiture dell'unità immobiliare.....7  
 Classe energetica.....8

3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE.....9  
 3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.....9  
 Titoli autorizzativi esaminati.....9  
 Situazione urbanistica.....9  
 Limitazioni urbanistiche.....9  
 Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali.....9  
 Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica.....10  
 3.2 RISPONDENZA CATASTALE.....10  
 Confronto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale in atti.....10  
 Dichiarazione di rispondenza catastale.....10  
 3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'.....10  
 Stato di possesso del bene alla data della valutazione.....11

4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE.....11  
 Oneri di natura condominiale.....11  
 Vincoli connessi al carattere storico-artistico.....11  
 Servitù.....11

5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.....11

6. ANALISI ESTIMATIVA.....12  
 Utilizzo della valutazione.....12  
 Basi del valore.....13  
 Assunzioni e condizioni limitative.....13  
 Verifica del migliore e più conveniente uso.....13  
 Criterio di valutazione.....13

7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA.....14

8. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA.....14



**1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE**

**Localizzazione**

Provincia di Brescia, comune di Azzano Mella, via Aldo Moro, traversa I. L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in zona piuttosto centrale del nucleo abitato, a circa 500 metri dalla strada Quinzanese che collega a Brescia da cui dista circa 15 km.



Fig. 01: inquadramento territoriale dell'immobile - fonte google maps

**Destinazione urbanistica dell'immobile**

Trattasi di complesso immobiliare residenziale di nuova realizzazione a seguito di rilascio di Permesso di Costruire. Per le destinazioni d'uso ammesse sull'area e sugli immobili su essa costruiti si rimanda alle norme del P.G.T. vigente.

**Tipologia edilizia e caratteristiche generali del fabbricato**

Il complesso immobiliare in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima è un complesso residenziale costruito a partire dall'anno 2007 e completato a più riprese dall'anno 2009 al 2011, costituito da tre corpi di fabbrica principali collegati tra loro con impianto planimetrico a "C" che si sviluppa parzialmente su due piani fuori terra, un interrato (adibito a cantine ed autorimesse) e corte interna comune. Il complesso risulta suddiviso in diverse unità immobiliari, tutte a destinazione residenziale, di diversa tipologia e di varie metrature. Al complesso edificio si ha accesso pedonale dalla Traversa I di via Aldo Moro sul lato nord del lotto. Sul lato nord-est vi è l'accesso carajo con la rampa di accesso al corsello interrato comune alle autorimesse. Il fabbricato in cui è inserita l'abitazione oggetto di stima ha le seguenti caratteristiche:

- Struttura portante: murature interrate, pilastri, travi, cordoli, scale in calcestruzzo armato;
- Solai: lastre di tipo prefabbricato a copertura dell'interrato, in latero-cemento per i restanti orizzontamenti;
- Copertura: a falde inclinate con gronde in legno e manto di copertura in coppi;
- Murature perimetrali: muratura laterizio;
- Coibentazioni/isolamenti: isolamento esterno "a cappotto";
- Infissi esterni: legno con vetrocamera ed ante persiane a battente in legno cieco;
- Intonaci e rivestimenti: facciate con finitura a intonaco linteggiato; davanzali, copertine e soglie delle portefinestre in marmo;
- Finiture esterne: buone;
- Allaccio fognatura: presente.



Nel presente complesso immobiliare rimangono in piena proprietà della società cooperativa in liquidazione per la quota di 1/1 n.4 unità residenziali ed altrettante autorimesse. Nella tabella sottostante è evidenziata l'unità immobiliare oggetto della presente perizia.

LOTTO	TIPOLOGIA IMMOBILE	POSIZIONE	DATI CATASTALI	QUOTA DI CESSIONE PIENA PROP.	GIARDINO ESCLUSIVO	STATO
N° 53	APPARTAMENTO TRILocale CON CANTINA	P. PRIMO - P. INT.	Fg.Nct/7 mapp.336 sub.27	1/1	NO	FINITO
	AUTORIMESSA	P. INT.	Fg.Nct/7 mapp.336 sub.17	1/1	/	FINITO

**2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE**

**Tipologia edilizia e descrizione sintetica dell'unità immobiliare**

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima consiste di:

[1] Appartamento trilocale, giardino privato e cantina - piena proprietà quota 1/1;

[2] Autorimessa interrata - piena proprietà quota 1/1;

L'accesso all'abitazione avviene dal civico 4 di via Aldo Moro, traversa I, percorrendo il vialetto interno comune ed è collocata al piano primo, nella testata sud-est del complesso; tramite l'attigua rampa di scale comune si raggiunge anche l'interrato dove si trovano cantina ed autorimessa.

L'abitazione con superficie commerciale di circa mq 78,00, è composta da un soggiorno con angolo cottura di mq 29,30, una camera da letto matrimoniale di mq 15,20, una camera da letto singola di mq 12,15, un disimpegno (mq 2,75) ed il bagno di mq 5,50. Gli ambienti hanno un'altezza pari a 2,70 mt.

L'autorimessa ha una superficie utile di circa mq 22,00 e la cantina mq 6,50.

L'appartamento è dotato di pavimenti in ceramica, pareti intonacate al civile e tinteggiate; risulta infine completo nelle finiture interne e negli impianti. Lo stato di conservazione dell'immobile è "buono", classificabile come "usato" con normale livello di utilizzo.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risulta libera.



Fig. 02: Vista interna, passaggio e scale comuni



Fig. 03: Vista interna consoletto e scivolo carroia comuni



Fig. 04: Particolare cancello carroia su via A.Moro trav.1

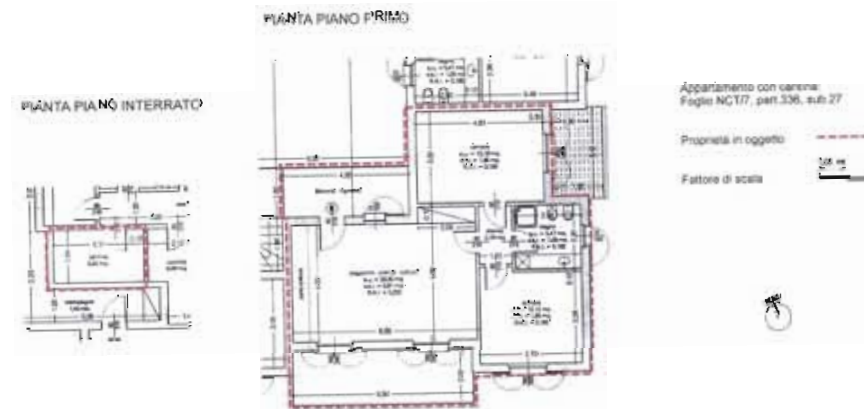


Fig. 08: Pianta dell'unità immobiliare



## Identificazione catastale dell'unità immobiliare

- [1] **Abitazione con cantina:** Comune Censuario: Azzano Mella  
Tipologia Catasto: Fabbricati  
Identificativo: Sez. Urb. NCT, Foglio 7 - particella 336 sub.27  
Categ. A/2, classe 5 vani 4, rendita €278,89 via A.Moro, trav.I, PS1-1
- [2] **Autorimessa:** Comune Censuario: Azzano Mella  
Tipologia Catasto: Fabbricati  
Identificativo: Sez. Urb. NCT, Foglio 7 - particella 336 sub.17  
Categ. C/6, classe 2 mq 22, rendita €35,22 via A.Moro, trav.I, PS1

Trattasi di unità immobiliari facenti parte del complesso sorto sull'area identificata nel Catasto Terreni al foglio 7 con il mappale 336 - ente urbano di Ha 0.12.03 - derivante dal frazionamento (del 26.07.1993 n. 6079.1/1993) della particella 71 di Ha 1.53.70, a sua volta originata dal 71 di Ha 4.44.50.

Detto complesso è stato accatastato in forza della denuncia di nuova costruzione del 15.05.2009 n. 3121.1/2009 (costituzione, protocollo n. BS0187946) con il mappale 336 del foglio NCT/7 di Catasto Fabbricati, suddiviso nei sub. n.ri 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24;

Con variazione del 10.06.2009 n. 20733.1/2009 (rettifica schede, prot. n. BS0221569) i sub. n.ri 6-7-8-19-23-24 del mappale 336 sono stati soppressi, originando i nuovi sub. n.ri 25-26-27-28-29-30-31 del mappale stesso.

Costituiscono beni comuni non censibili alle unità immobiliari oggetto di relazione i seguenti mappali:

336/20 (scivolo e corsello, comune ai sub. n.ri 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18 del mappale 336)

336/21 (scala e atrio piano interrato, comune ai sub. n.ri 3-4-5-25-26-27-9 del mappale 336)

336/22 (scala e atrio piano interrato, comune ai sub. n.ri 3-4-5-25-26-27-9 del mappale 336)

336/28 (corte, comune ai sub. n.ri 3-4-5-9-25-26-27 del mappale 336)

336/29 (corte, comune ai sub. n.ri 2-3-4-5-9-25-26-27-32 del mappale 336)

336/30 (scala, comune ai sub. n.ri 25 e 26 del mappale 336)

336/31 (scala, comune ai sub. n.ri 9 e 27 del mappale 336)

Le unità immobiliari sopra elencate risultano catastalmente intestate a:

**COOP.ABITARE IL TERRITORIO SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in Gussago C.F. 00740270178

- per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente alle unità immobiliari [1]-[2]

Le unità immobiliari presentano i seguenti confini:

**Abitazione:**

- Sud affaccio su altra unità del complesso (sub.4)
- Est affaccio su altra unità del complesso (sub.4)
- Ovest altra unità del complesso (sub.9)
- Nord altra unità del complesso (sub.26)

**Cantina:**

- Sud altra unità del complesso (sub.32)
- Est altra unità del complesso (sub.9)
- Ovest altra unità del complesso (sub.32)
- Nord altra unità del complesso (sub.25)

**Autorimessa interrata:**

- Sud terrapieno
- Est corsello comune (sub.20)
- Ovest terrapieno
- Nord altra unità del complesso (sub.13)

## Consistenza

È stato eseguito un sopralluogo che ha permesso di prendere visione dell'immobile, verificarne la consistenza, rilevare internamente gli ingombri e le superfici, e verificare la conformità edilizia, urbanistica e catastale di quanto rilevato.

L'elaborato grafico redatto sulla base del rilievo eseguito è stato confrontato con gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie autorizzative (*Allegato 2*) e con le planimetrie catastali ultime in atti. (*Allegato 1*)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## Criterio di misurazione

La misura delle superfici è riferita alla Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) considerando l'area delle unità immobiliari delimitata da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad una altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Per calcolare la superficie commerciale degli spazi di proprietà, al netto degli spazi comuni, si procederà come di seguito indicato. Le parti comuni verranno invece conteggiate nella definizione del prezzo unitario della superficie commerciale dell'unità immobiliare.

- Per i locali principali di abitazione si computerà il 100% della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- per la cantina si computerà il 30% della superficie esterna lorda (S.E.L.);
- per l'autorimessa si computerà il 50% della superficie esterna lorda (S.E.L.);
- per il posto auto scoperto si computerà il 20% della superficie esterna lorda (S.E.L.);
- per il giardino si computerà il 10% fino al 100% della SLP; il 5% per la quota eccedente;
- per il portico si computerà il 50% della superficie esterna lorda (S.E.L.);

## Calcolo delle superfici di proprietà

Nella tabella di seguito riportata vengono indicate le superfici commerciali delle unità immobiliari rilevate. La misurazione avviene sulla base della rielaborazione grafica eseguita a seguito di rilievo dei locali avvenuto in occasione del sopralluogo.

Consistenza	Tipologia	Superficie (mq)	Rapporto Mercantile (%)	Quota proprietà (%)	Sup. commerciale (mq)
<b>[1] Appartamento con portico, giardino e cantina</b>					
Locali di abitazione	S.E.L.	78,00	100%	100%	78,00
Cantina	S.E.L.	6,50	30%	100%	1,95
Sommano mq					79,95
<b>[2] Autorimessa</b>					
Autorimessa	S.E.L.	22,00	50%	100%	11,00
Sommano mq					11,00
<b>Superficie Commerciale TOTALE mq</b>					<b>90,95</b>

## Impianti in dotazione dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento a pavimento con caldaia murale; impianto idrosanitario e di scarico di tipo civile; sanitari e rubinetterie di qualità commerciale; impianto elettrico di tipo civile sottotraccia.

- Ascensore condominiale:  Presente  Assente
- Riscaldamento (Tipol. e alim.)  Presente  Autonomo  Centralizzato  Metano  Pavimento
- Elettrico:  Presente  Assente
- Idraulico:  Presente  Assente
- Servizi igienici: n.1 composto da:  W.c.  Lavabo  Bidet  Doccia  Attacco lavat.

## Finiture dell'unità immobiliare

Le finiture dell'immobile rappresentano gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali e alla modalità di posa in opera. L'immobile è dotato di finiture di buona fattura: i pavimenti dell'appartamento sono in ceramica, così come il rivestimento del bagno; i soffitti e le pareti sono intonacati al civile e tinteggiati; i serramenti sono in legno laccato e vetrocamera. Le porte interne sono in legno tamburato cieco, il portoncino è blindato. Al piano interrato la cantina e l'autorimessa sono complete di pavimento in battuto di cemento, basculante e porta in lamiera. L'appartamento è in buono stato di conservazione.

**3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE**

Di seguito vengono indicati i risultati delle analisi svolte al fine dell'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con, ove possibile, la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento.

**3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

Tale analisi consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale ed ai titoli abilitativi rilasciati.

**Titoli autorizzativi esaminati**

Per la verifica della conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile è stata presentata richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Azzano Mella al fine di analizzare tutte le pratiche edilizie autorizzative depositate e inerenti il fabbricato e l'unità immobiliare oggetto di stima. La costruzione è avvenuta a seguito di rilascio del Permesso di costruire n.28/2007 e successive varianti.

I provvedimenti edilizi autorizzativi sono di seguito elencati:

**PERMESSO DI COSTRUIRE n.28/2007 del 07.09.2007 (Allegato 2.1)**

In data 28.06.2007 è stata presentata da parte della società committente [redacted] richiesta al Comune di Azzano Mella volta ad ottenere il P.d.C. per la realizzazione di nuovo edificio civile per n.9 unità abitative sul lotto mappale 336 del foglio 7 N.C.T.R. Visti i passaggi ed i pareri favorevoli ottenuti il comune rilasciava il relativo Permesso di Costruire n.28/2007 con relative prescrizioni.

**D.I.A. n°57/2008 prot.5216 del 15.10.2008 (Allegato 2.2)**

Con tale pratica edilizia venivano comunicate opere interne e di prospetto in variante al P.d.C. n.28/2007.

**D.I.A. n°29/2009 prot.3648 del 19.06.2009 (Allegato 2.3)**

Con tale pratica edilizia venivano comunicate opere interne in variante al P.d.C. n.28/2007 ed alla D.I.A. prot.5216/2008.

Con riferimento alle citate pratiche edilizie risultano agli atti anche:

- Certificato di Collaudo Statico riferito alla denuncia C.A. prot.7035 del 28.12.2007, protocollato in data 19.05.2008 (Allegato 2.4);
- Richiesta certificato di Agibilità del 09.11.2010 (Allegato 2.5);

**Situazione urbanistica**

Strumento urbanistico:  PGT vigente  Adottato

Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di C.C. n.59/2012 del 22.12.2012.

Secondo lo Strumento Urbanistico Vigente il mappale 336 sul foglio 7 NCT Censuario di Azzano Mella, con il quale è identificato il complesso immobiliare oggetto di perizia, ricade nel seguente ambito: AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI - classe 1.

Convenzione urbanistica:  Si  No

Cessioni diritti edificatori:  Si  No

**Limitazioni urbanistiche**

Vincoli urbanistici-ambientali-paesaggistici:  Si  No



**Classe energetica**

Classe energetica desunta dall'ACE: D 112,09 kWh/mq.a. Attestato valido fino al 03.11.2020 n° prot.:17008-000086/10

Non desumibile/assente

Immobile non completo (per mancata installazione) di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento pertanto non è stato rilasciato l'Attestato di Certificazione Energetica.



**Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali**

Sulla base della documentazione edilizia autorizzata e visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale è stato effettuato un confronto con quanto rilevato in occasione del sopralluogo svolto. Di seguito vengono elencate le osservazioni emerse:

- 1- La distribuzione rilevata dei locali di abitazione, dell'autorimessa, della cantina coincidono con quanto approvato con la pratica edilizia ultima in atti.

**Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica**

Il sottoscritto Ing. Giovanni Boldrini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n.A2860, in qualità di tecnico incaricato dal Commissario Liquidatore, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Manerbio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente, dichiara:

la REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

la NON conformità edilizio-urbanistica della costruzione, per le motivazioni sopra elencate.

**3.2 RISPONDEZZA CATASTALE**

**Confronto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale in atti**

La documentazione catastale visionata è stata acquisita mediante portale telematico dell'Agenzia delle Entrate dal seguente sito web: <http://www.agenziaentrate.gov.it> con aggiornamento al 19.07.2017. Si allegano l'estratto mappa, l'elaborato planimetrico con l'elenco dei subalterni, le planimetrie catastali e le visure del Catasto Fabbricati. (Allegato 1)

A seguito di sopralluogo svolto presso l'immobile, è stato eseguito un confronto tra quanto visionato e le planimetrie catastali ultime in atti. Di seguito vengono elencate le osservazioni emerse:

- 1- La distribuzione rilevata dei locali di abitazione con cantina (sub.27) e dell'autorimessa (sub.17) coincidono con quanto riportato in planimetria catastale.

**Dichiarazione di rispondenza catastale**

Il sottoscritto Ing. Giovanni Boldrini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n.A2860, in qualità di tecnico incaricato dal Commissario Liquidatore, 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.

la NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile le motivazioni sopra elencate.

**3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'**

Alla data del 20/03/2017 i beni oggetto di relazione:

Catasto fabbricati fig. NCT/7, via A.Moro, trav.I, mappale 336 subalterni 27-17

risultano intestati a:

Cooperativa Abitare il Territorio Società Cooperativa con sede in Gussago (Bs) - C.F. 00740270178

Quota 1/1 proprietà beni

A) Anteriormente al ventennio il mappale 336 di Ha 0.12.03 del foglio 7 del Catasto Terreni di Azzano Mella era di proprietà di:

[Redacted]

\*\*\* Trasc. 20426/14048 del 02.12.1967

Atto Notaio Renzo Menoni in data 20.11.1967 Rep. 26540/2792, registrato a Brescia il giorno 11.12.1967 al n. 7005 Mod. 71-M Pubblici, compravendita.

\*\*\* Trasc. 1728/1338 del 19.01.1995

Scrittura privata autenticata dal Notaio Mario Brunelli in data 30.12.1994 Rep. 41890/12535, registrata a Brescia il giorno 17.01.1995 al n. 305 S.2V permuta.

\*\*\* Trasc. 37564/22085 del 02.07.2007

Scrittura privata autenticata dal Notaio Ruggero Pozzati in data 19.06.2007 Rep. 36339/19807 (Allegato 3), compravendita, con la quale Micheli Pietro vende a favore della società:

[Redacted]

che acquista il terreno non agricolo, ricompreso nel vigente PRG di Azzano Mella in zona "B1 Residenziale di completamento" censito nel Catasto Terreni al fg. 7 con il mappale: 336 di Ha 0.12.03 F.U. da accertare Prezzo € 306.000,00,= pagato e quietanzato.

Bene immobile dichiarato libero, fatta eccezione per l'ipoteca giudiziale a favore della "Banca Popolare Commercio e Industria" iscritta a Brescia in data 12.10.2006 ai n.ri 54312/12559, peraltro già assentita di cancellazione come da atto del Notaio Franco Treccani in data 23.05.2007 Rep. 132052/38033, (in seguito annotato a margine della nota di iscrizione in data 29.08.2007 reg. part. 6548 - cancellazione totale)

\*\*\* Trasc. 31617/19075 del 21.07.2009

Atto Notaio Maria Pezzi in data 30.06.2009 Rep. 66697/21046, mutamento di denominazione sociale da "Cooperativa edilizia lavoratori gussaghesi società cooperativa" a "Coop. abitare il territorio società cooperativa".

La società è proprietaria, fra l'altro, dei sub. n.ri 2-4-11-13-15-17-25-27 del mappale 336 del foglio NCT/7 del Catasto Fabbricati di Azzano Mella.

\*\*\* Trasc. 40634/23492 del 01.10.2010

Atto Notaio Maria Pezzi in data 21.09.2010 Rep. 67279/21476, atto di rettifica in riferimento al mutamento di denominazione sociale sopracitato, da [Redacted] Abitare il Territorio società cooperativa".

La società è proprietaria dei sub. n.ri 2-4-11-13-15-17-25-27 del mappale 336 del foglio NCT/7 del Catasto Fabbricati di Azzano Mella.

Rettifica riguardante bene in comune di Rovato, non di interesse.

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

In data 07.02.2018 è stata svolta dal sottoscritto la visita di sopralluogo presso l'immobile in oggetto; in tale occasione l'immobile risultava non abitato.

**4. FORMALITA' O ONERI GRAVANTI SUL BENE**

**Oneri di natura condominiale**

L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di perizia è un fabbricato plurifamiliare con parti e spazi comuni ed è gestito da un amministratore condominiale.

**Vincoli connessi al carattere storico-artistico**

Non sono riscontrabili vincoli da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

## 5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

L'immobile oggetto di relazione alla data del 16.05.2017 risulta intestato alla Società "Coop. Abitare il Territorio - Soc. Cooperativa" libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per le seguenti formalità:

\*\*\* Iscr. 64588/15774 del 21.11.2007

Atto Notaio Antonella Rebuffoni Rep. 30495/13786 del 12.11.2007.  
Ipoteca Volontaria - concessione a garanzia di mutuo condizionato  
a favore: Intesa Sanpaolo S.P.A. - con sede in Torino - codice fiscale 00799960158

Somma Capitale: € 1.300.000,00.=

Somma Iscritta: € 1.950.000,00.=

Durata anni 15

Bene immobile offerto in garanzia in Comune di Azzano Mella, censito nel Catasto Terreni al foglio 7 con il mappale 336 di Ha 0.12.03.

N.B. a margine della nota d'iscrizione si rilevano le seguenti annotazioni:

- Annot. 47752/8809 del 12.11.2009 - riduzione di somma

- Annot. 47753/8810 del 12.11.2009 - restrizione di beni

Atto Notaio Antonella Rebuffoni Rep. 35524/17069 del 26.10.2009, con il quale:

- il capitale viene ridotto da € 1.300.000,00.= ad € 935.000,00.= e l'ipoteca viene conseguentemente ridotta da € 1.950.000,00.= ad € 1.402.500,00.=;

- vengono svincolati e resi liberi i sub. n.ri 9-16-18-26 del mappale 336, non di interesse.

- Annot. 42986/7012 del 19.10.2011 - riduzione di somma

- Annot. 42987/7013 del 19.10.2011 - restrizione di beni

Atto Notaio Antonella Rebuffoni Rep. 39949/19996 del 05.10.2011, con il quale:

- il capitale viene ridotto da € 935.000,00.= ad € 825.000,00.= e l'ipoteca viene conseguentemente ridotta da € 1.402.500,00.= ad € 1.237.500,00.=;

- vengono svincolati e resi liberi i sub. n.ri 3-12 del mappale 336, non di interesse.

- Annot. 613/86 del 05.01.2012 - riduzione di somma

- Annot. 614/87 del 05.01.2012 - restrizione di beni

Atto Notaio Antonella Rebuffoni Rep. 40506/20342 del 19.12.2011, con il quale:

- il capitale viene ridotto da € 825.000,00.= ad € 690.000,00.= e l'ipoteca viene conseguentemente ridotta da € 1.237.500,00.= ad € 1.035.000,00.=;

- vengono svincolati e resi liberi i sub. n.ri 5-14 del mappale 336, non di interesse.

- Annot. 19206/2655 del 06.06.2013 - riduzione di somma

- Annot. 19207/2656 del 06.06.2013 - restrizione di beni

Atto Notaio Antonella Rebuffoni Rep. 42922/21946 del 15.05.2013, con il quale:

- il capitale viene ridotto da € 825.000,00.= ad € 528.000,00.= e l'ipoteca viene conseguentemente ridotta da € 1.237.500,00.= ad € 792.000,00.=;

- vengono svincolati e resi liberi i sub. n.ri 1-10 del mappale 336, non di interesse.

## 6. ANALISI ESTIMATIVA

### Utilizzo della valutazione

Il valore di stima dipende dallo 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. La presente relazione di stima è finalizzata alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata" o valore di realizzo, nell'ambito della procedura di liquidazione.

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 di libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura fallimentare.

### Basi del valore

Il più probabile valore di mercato 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 soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Il valore di vendita forzata o valore di realizzo viene definito come segue: "Il termine di vendita forzata è spesso usato in circostanze nelle quali il 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." Si ritiene che nel caso specifico il valore di vendita forzata possa essere stimato con una percentuale di ribasso del 15% rispetto al valore di mercato.

### Assunzioni e condizioni limitative

Nessuna.

### Verifica del migliore e più conveniente uso

Le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. La scelta del più conveniente e miglior uso avviene sulla base di valutazione dei vincoli tecnici, giuridici, di bilancio ed economici. Per l'immobile in esame l'attuale valore di mercato rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi alternativi.

### Criterio di valutazione

Il criterio di stima utilizzato è il metodo sintetico comparativo che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili per caratteristiche costruttive, di destinazione, di posizione, concluse sul libero mercato di cui siano noti i prezzi di vendita.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- pubblicazioni specifiche quali i bollettini della Probrixia agenzia speciale della Camera di Commercio, dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) curato dall'Agenzia del Territorio e del Consulente Immobiliare de Il Sole 24 ore;
- agenti ed agenzie immobiliari operanti su Azzano Mella (Bs);
- imprese e società immobiliari operanti su Azzano Mella (Bs).

## 7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA

In base ai valori correnti di mercato nella zona, tenuto conto della tipologia edilizia dell'immobile oggetto di perizia, della dimensione, dell'ubicazione, dello stato di manutenzione e finitura, della destinazione urbanistica dell'area, della presenza di pertinenze e spazi comuni, degli oneri gravanti sul bene, è possibile attribuire all'unità immobiliare, nello stato di fatto in cui si trova, un valore in libero mercato come di seguito calcolato:

Superficie commerciale:	mq 90,95
Valore di libero mercato unitario:	€/mq 1.400,00
Valore di libero mercato complessivo:	mq 90,95 x €/mq 1.400,00 = €.127.330,00 arrotondati a:
VALORE DI MERCATO (quota 1/1):	€ 128.000,00 (diconsi euro centoventottomila/00)

Pertanto, tenuto conto della perdurante crisi del mercato immobiliare, dell'elevata offerta in relazione alla scarsa domanda e della necessità di vendita forzata in un intervallo di tempo troppo breve perché si possa valorizzare

l'immobile al valore di libero mercato, il più probabile valore di realizzo in condizioni di vendita forzata da porre a base d'asta viene così quantificato:

VALORE DI REALIZZO (da porre a base d'asta):  
€.109.000,00 (dicons euro centonovemila/00)

### 8. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto Ing. Giovanni Boldrini con studio in Iseo (Bs), via Pieve, 13, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia Sezione A al n°2860, tecnico incaricato dal Commissario Liquidatore, 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;
- che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- di non aver alcun interesse verso il bene in questione;
- di aver agito in accordo agli standard etici e professionali;
- di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- di aver ispezionato di persona la proprietà;
- che nessun altro soggetto, ad eccezione dei propri collaboratori, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Iseo, 20 maggio 2018

In fede, Il Tecnico Ing. Giovanni Boldrini


### ALLEGATI

Allegato 1: Documentazione catastale

Allegato 2: Documentazione edilizia

- 2.1: Permesso di Costruire n.28/2007 del 07.09.2007
- 2.2: Denuncia di Inizio Attività n.57/2008 prot.5216 del 15.10.2008
- 2.3: Denuncia di Inizio Attività n.29/2009 prot.3648 del 19.06.2009
- 2.4: Certificato di Collaudo Statico denuncia C.A. prot.7035 del 28.12.2007
- 2.5: Richiesta certificato di Agibilità del 09.11.2010

Allegato 3: Atto di provenienza

- 3: Atto acquisto area notaio Pozzati n.36339/19807 del 19.06.2007

