

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.272/2024

Giudice dell'Esecuzione: **Dr.ssa SIMONETTA BRUNO**
G.O.T. delegato dell'Esecuzione: **Dr.ssa LIANA ZACCARA**

Anagrafica

Creditori procedenti:

Rappresentati da:

Esecutato:

Custode:

Esperto incaricato:

Antonio Pampani Architetto
Via Alcide De Gasperi,19
25015 Desenzano del Garda (BS)
C.F.: PMPNTN61C24D284L
Tel. +393924875252
PEO: architetto@pampani.it
PEC: antonio.pampani@archiworldpec.it
Iscritto all'Ordine degli Architetti, P.P.C. di Brescia al n.1156

Date

Nomine del Custode e dell'esperto: **03 agosto 2024**
Conferimento d'incarico di stima e giuramento: **13 settembre 2024**
Verifica documentazione ex art.567 c.p.c. e richiesta di integrazione: **20 settembre 2024**
Udienza per la determinazione della modalità di vendita: **07 gennaio 2025**
Deposito del Rapporto di Valutazione: **25 novembre 2024**

Antonio Pampani Architetto - Desenzano del Garda (BS)

Tel +393924875252 - cell +393356763079 -

PEO: architetto@pampani.it - antonio.pampani@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pagina 1

Firmato Da: MARULLI SAVINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 388226a8f1847c043d4b896454d5d819

Identificazione dei BENI

BENE 1

Descrizione sintetica

Appartamento

Ubicazione

Bedizzole, con accesso da Via Salvo D'Acquisto, 32

Identificativi catastali

Censito al Catasto Fabbricati:
Sezione Urbana NCT,
Foglio 13, Particella 519, Sub.11, Cat. A/2, Classe 5,
Cons. 6 vani, Superficie catastale 77 m². Rendita € 464,81
Piano 1

Proprietà

...OMISSIS...

Quote e diritti di proprietà

Proprietà 1/2

Divisibilità dell'immobile

NO

Più probabile valore in libero mercato

€ 52.182,00 (al netto di arrotondamenti e decurtazioni)

"Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'intero immobile": BUONA

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

☒ Si ☐ No

vedi pagg. 16, 17, 18 e 19

Conformità catastale

☐ Si ☒ No

vedi pagg. 21

Conformità titolarità

☒ Si ☐ No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato

☒ Si ☐ No

vedi pag.22

Spese condominiali arretrate

☐ Si ☒ No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

☒ Si ☐ No

vedi pag.22

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

☐ Si ☒ No

Limitazioni

Assunzioni limitative

☒ Si ☐ No

vedi pag.24

Condizioni limitative

☐ Si ☒ No



BENE 2

Descrizione sintetica

Box

Ubicazione

Bedizzole, con accesso da **Via Salvo D'Acquisto, 30 e 32**

Identificativi catastali

Censito al Catasto Fabbricati:
Sezione Urbana NCT,
Foglio **13**, Particella **519**, Sub.**33**, Cat. **C/6**, Classe **3**, Cons.
31 m², Superficie catastale **37 m²**, Rendita **€ 68,84**
Piano S1

Proprietà

...OMISSIS...

Quote e diritti di proprietà

Proprietà 1/2

Divisibilità dell'immobile

NO

Più probabile valore in libero mercato

€ 14.530,00 (al netto di arrotondamenti)

"Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'intero immobile": BUONA

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☒ Si	☐ No
Conformità catastale	☒ Si	☐ No
Conformità titolarità	☒ Si	☐ No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☒ Si	☐ No	vedi pag.22
Spese condominiali arretrate	☐ Si	☒ No	
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☒ Si	☐ No	vedi pag.22
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☐ Si	☒ No	

Limitazioni

Assunzioni limitative	☒ Si	☐ No	vedi pag.24
Condizioni limitative	☐ Si	☒ No	



INDICE

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	5
2.	Inquadramento degli immobili	6
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	10
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	15
4.1	Legittimità edilizio – urbanistica	15
4.2	Rispondenza catastale	20
4.3	Verifica della titolarità catastale	22
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	22
6.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente	23
7.	Riepilogo dei valori di stima	25
8.	Giudizio di divisibilità	25
9.	Dichiarazione di rispondenza	26
10.	Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione.....	27



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Data	Fase/operazione peritale	Soggetto	Commento
Dal 17/09/2024	Ricerca comparabili	Arch. Antonio Pampani	Rintracciate quattro compravendite in analoghi segmenti di mercato a partire dal 2020 (tre utilizzate)
17/09/2024	Richiesta Estratto Mappa Particellare, Visure Storiche e Planimetrie catastali dei Subalterni della Particella Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia Territorio - Servizi Catastali e Conservatoria	Lo stesso	On line
17/09/2023	Ispezione cartacea Atto di provenienza (Notaio M. Poli, nn.109837/18950 del 21/03/2003) Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia Territorio - Servizi Catastali e Conservatoria	Lo stesso	On line Atto fornito il 18/09/2024
20/09/2024	Richiesta Accesso Atti Sportello Unico Edilizia Comune di Bedizzole	Lo stesso	Mezzo SUE Atti consultati e forniti lo 09/10/2024
09/10/2024	Sopralluogo ai Beni con il Custode nominato	Lo stesso	Al sopralluogo è presente il ...OMISSIS...
10/10/2023 22/10/2023	Richiesta Regolamento, Rendicontazione Amministrazione Condominiale e Riferimenti pratiche di Prevenzione Incendi Autorimesse interrate. Geometra Alessandro Pinelli	Lo stesso	Via mail La documentazione è stata ricevuta via mail l'11/10/2024 (Regolamento e Rendicontazione) e il 22/10/2024 (Riferimenti Prevenzione Incendi)
25/11/2024	Ispezione ipotecaria T74799 del 25/11/2024 Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio - Servizi Catastali e Conservatoria	Lo stesso	On line Esito negativo



2. Inquadramento degli immobili**ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹****LOCALIZZAZIONE**

- Provincia di **Brescia**
- Comune di **Bedizzole**
- Via Salvo D'Acquisto, 32

ZONA

- **Urbana**
- **Tipologie prevalenti**
 - Periferica
 - Residenziale, Commerciale e Terziaria

Localizzazione orto-fotografica²

Le zone residenziali intorno al Centro Storico di Bedizzole



■ Centro storico di Bedizzole



★ Sede Municipale



★ Fabbricato che ospita i **BENI 1 e 2**

¹ Paragrafo **R.3.3** delle *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (Aprile 2022)* e *Scheda di rilevazione del Segmento di mercato* di cui al "Protocollo d'intesa per "la raccolta, l'archiviazione e l'utilizzo di dati ed informazioni per le valutazioni immobiliari" del 29 novembre 2013 sottoscritto da ABI, Tecnoborsa e dagli Ordini e Collegi professionali.

² Ortofotografia 2021 del territorio comunale con la localizzazione del Nucleo Storico di Bedizzole e dei **BENI 1 e 2**

Localizzazione ortofotografica³ dell'immediato contesto



- Fabbricato che ospita i **BENI 1 e 2**
- Ingressi pedonale e carroia al Fabbricato che ospita i **BENI 1 e 2**
- Ingresso al vano scala che serve i **BENI 1 e 2**

³ Ortofotografia 2021 dell'immediato contesto con indicazione del Fabbricato che ospita i **BENI 1 e 2**

- ☐ Destinazione urbanistica degli immobili⁴
 - ☐ Destinazione d'uso principale degli immobili
 - ☐ Destinazioni d'uso degli immobili complementari ammesse⁵
 - ☐ Destinazioni d'uso commerciali degli immobili
 - ☐ Tipologia immobiliare
 - ☐ Tipologia edilizia dei fabbricati
 - ☐ Tipologia edilizia unità immobiliari
 - ☐ Caratteristiche generali del fabbricato che ospita gli immobili
- Aree B1 - isolati generalmente caratterizzati da edifici a schiera e palazzine multipiano
 - Residenziale
 - Pubblici esercizi (Gf 4.1 e Gf 4.2 con SLP < 500 m²), Attività terziarie (Gf 3), Artigianato di Servizio (Gf 2.4), Commercio al dettaglio (Gf 5.1), Turistico ricettiva (Gf 6), Servizi pubblici di interesse generale (Gf 8).
 - Non ammesse⁶
 - Fabbricato
 - Usato in condominio
 - Edificio di civile abitazione
 - Appartamento e Box

Trattasi di Fabbricato edificato tra il 2001 e il 2002; il Fabbricato con struttura portante mista in cls armato, muratura perimetrale portante, travi in legno, solai prefabbricati o in laterocemento e tetto a muricci e tavelloni, è articolato su due piani fuori terra (con piccola porzione a tre piani fuori terra) ed uno interrato; ospita ai **Piani terra, primo e secondo 18 (diciotto) Appartamenti ed 1 (un) Ufficio**, mentre al **Piano Interrato ospita 14 (quattordici) Autorimesse chiuse e 4 (quattro) Posti auto coperti**, ma aperti. Il complesso immobiliare è composto da differenti fabbricati; alcuni hanno accesso direttamente da Via Salvo D'Acquisto (civici 20, 22, 24, 26), mentre quello che ospita il **BENE 1** ha accesso dal civico 32 attraverso un'area comune allestita a verde rigoglioso e ben curato, mediante camminamenti con pavimentazione in masselli autobloccanti. Le autorimesse accedono dal civico 30 mediante un'agevole rampa di collegamento.

Il fabbricato possiede le seguenti caratteristiche:

- | | |
|----------------------------------|--|
| Struttura interrata | ■ Cls armato. |
| Struttura in elevazione | ■ Mista in cls armato, murature perimetrali portanti e travi in cls armato e/o in legno. |
| Solai e Copertura | ■ Laterocemento e muricci e tavelloni. |
| Scala e pianerottoli | ■ Cls. armato. |
| Tamponamenti | ■ Laterizio. |
| Infissi | ■ Legno. |
| Pavimenti aree pertinenziali | ■ Marmo e Monocottura (scala e pianerottoli) Autobloccanti in cls (aree esterne). |
| Coibentazioni involucro edilizio | ■ Presenti ma non verificabili. |
| Isolamenti acustici | ■ Non verificabili. |
| Ascensore | ■ Assente. |
| Impianto antincendio | ■ Gli estintori esistenti sono oggetto di manutenzione periodica ma il Certificato di Prevenzione Incendi è scaduto il 20/09/2012 ⁷ . |

⁴ Art.17.1 - delle N.T.A. e Tavole T01-v2 PdR (Disciplina degli ambiti e degli elementi territoriali - scala 1:7500) e T02 -v2 PdR (Disciplina degli ambiti e degli elementi territoriali - scala 1:2000) del PGT vigente.

Fonte: <https://www.multipian.servizirl.it/pgtwebn/#/public/dettaglio-piano/135560/documenti>

⁵ Art.3 delle N.T.A. - Destinazioni d'uso.

Fonte: <https://www.multipian.servizirl.it/pgtwebn/#/public/dettaglio-piano/135560/documenti>

⁶ Vigè la disciplina del Piano Attuativo originario e del Regolamento Condominiale (All.8-3).

⁷ L'Amministratore Condominiale proporrà ai condomini di incaricare un tecnico per la "Valutazione di rischio incendio" (All.8-4).

☐ **Stato di manutenzione generale del fabbricato che ospita l'immobile**☒ **Massimo⁸**

Le condizioni di conservazione del fabbricato che ospita i **BENE 1 e 2** sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi di tinteggiatura delle pareti e del soffitto del vano scala, necessari ad eliminare gli esiti di una pregressa infiltrazione d'acqua dalle coperture) né straordinaria.

☐ **Caratteristiche generali delle unità immobiliari****BENE 1**

Quota di proprietà di Immobile residenziale di medio-piccole dimensioni al piano primo (1).

L'immobile, derivante dall'originaria costruzione del 2001-2002, ha accesso dal civico 32 di Via Salvo D'Acquisto ed è composto da Ingresso-Soggiorno, Cucina, Disimpegno zona notte, due Camere, Servizio igienico e due Logge e comunica con il **BENE 2** al Piano interrato (S1) attraverso una scala e un disimpegno comuni.

BENE 2

Quota di proprietà di Immobile adibito ad Autorimessa al piano interrato (S1).

L'immobile, derivante dall'originaria costruzione del 2001-2002, ha accesso dal civico 30 di Via Salvo D'Acquisto e comunica con il **BENE 1** attraverso la scala e un disimpegno comuni; l'antistante superficie di manovra è completamente coperta e condivisa con le autorimesse adiacenti ed è adeguata alla funzione.

☐ **Dimensione⁹**☐ **Caratteri domanda e offerta**☒ **Medio-piccola (tra 50 e 85 m²)¹⁰**☒ **Domanda (ipotetico acquirente)**☒ **Privato**☒ **Offerta**☒ **Esecuzione immobiliare**☒ **Motivo acquisto**☒ **Utilizzo diretto prima o successiva abitazione.**☒ **Concorrenza monopolistica ristretta**☒ **Assente**☒ **Contrazione**

(diminuzione transazioni e prezzi stabili o in leggero rialzo)

☐ **Forma di mercato**☐ **Filtering**☐ **Fase del mercato immobiliare¹¹**

⁸ Le Classi ordinali utilizzate sono quelle delle schede di rilevazione dei "Dati immobiliari" di cui al "Protocollo d'intesa per "la raccolta, l'archiviazione e l'utilizzo di dati ed informazioni per le valutazioni immobiliari", del 29 novembre 2013 sottoscritto da ABI, Tecnoborsa e dagli Ordini e Collegi professionali.

⁹ Vedi Classi dimensionali utilizzate dalle Statistiche regionali del mercato residenziale - anno 2023 - Provincia di Brescia Pubblicazione OMI del 5 giugno 2024.

¹⁰ Si considera il dato influente per il **BENE 2**.

¹¹ Statistiche regionali del mercato residenziale - anno 2023 - Provincia di Brescia - Macroarea Lago di Garda e Valtenesi - Pubblicazione OMI del 5 giugno 2024.

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**DATO IMMOBILIARE¹²****Descrizione sintetica degli immobili staggiati****BENE 1**

Quota di proprietà di Appartamento al **PIANO PRIMO (1)** di **75 m²** di Superficie Esterna Lorda (**S.E.L.**). Il **BENE 1**, ha una Superficie Interna Netta (**S.I.N.**) di circa **63 m²** ed è composto da:

- un **Ingresso-Soggiorno** di circa **18,00 m²** illuminato da una portafinestra, con ante esterne cieche d'oscuramento, che dà accesso ad una **Loggia** di circa **3,80 m²**, ed una finestra, priva di ante oscuranti;
- una **Cucina** di circa **10,00 m²** illuminata da una portafinestra, con ante esterne cieche d'oscuramento, che dà accesso ad una seconda **Loggia** di circa **2,50 m²**;
- un **Disimpegno** cieco di circa **4,60 m²**, che serve la zona notte e nel quale può trovare collocazione un armadio a muro (circa **1,60 x 0,60 m**) che funga da ripostiglio;
- un **Servizio igienico** di circa **5,00 m²**, illuminato naturalmente da una finestra con alto parapetto (dal quale non è possibile sporgersi) e priva di ante oscuranti e dotato di lavabo, wc, bidet, ampia cabina doccia multifunzione e attacco lavatrice;
- una **Camera** di circa **11,00 m²** illuminata da una portafinestra con ante cieche esterne di oscuramento;
- una seconda **Camera** di circa **14,50 m²** illuminata da una portafinestra, con ante esterne cieche d'oscuramento, che dà accesso alla medesima **Loggia** accessibile dal Soggiorno;
- Tutti i locali hanno altezza interna di circa **270 cm**.

Tutte le porte interne, ad eccezione del portoncino d'ingresso, hanno una larghezza di 80 cm.

Le pavimentazioni interne della zona giorno e del bagno sono in monocottura, mentre sono in listoncini di legno (probabile doussiè africa) quelle delle due Camere e del Disimpegno della zona notte; per quanto possibile verificare, l'**impianto elettrico**, è apparso funzionante, così come quello **idrotermosanitario**¹³; è assente l'impianto di condizionamento.

La funzionalità dell'alloggio è limitata dalla presenza di un unico bagno.

Il **BENE 1** comprende la quota di proprietà delle parti comuni di **25,33/1000**¹⁴.

L'immobile è attualmente in uso dei due comproprietari.☐ **Confini catastali**

- Nord: affaccio su aree esterne
- Sud: affaccio su aree esterne
- Est: Subalterni 10 e 23 stessa Particella
- Ovest: Subalterni 24 e 51 stessa Particella

☐ **Consistenza**

Rilievo¹⁵

- Interno
- Diretto in loco e da elaborati grafici
- Sopralluogo del 9 ottobre 2023

¹² Paragrafi **R.3.2.4** e **N.1.2.1** delle **Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (Aprile 2022)** e **Scheda di rilevazione del Segmento di mercato** di cui al "Protocollo d'intesa per la raccolta, l'archiviazione e l'utilizzo di dati ed informazioni del Dato Immobiliare", del 29 novembre 2013 sottoscritto da ABI, Tecnoborsa e dagli Ordini e Collegi professionali.

¹³ Il generatore di calore a gas metano **Himmergas Extra Mini**, iscritto al **CURIT n. EUOTV89132990303**, installato nel 2002 su una parete esterna della loggia della Cucina, è stato oggetto di **Manutenzione di tipo 1A** il **30/09/2023** con controllo fumi.

¹⁴ Quota relativa alla quota di **1/2** di proprietà dei **BENI 1 e 2** desunta dalla rendicontazione Condominiale (**Ail.8-2**) e dall'Atto di provenienza del 21 marzo 2003 nn.109837/18950 del Notaio Maurizio Poli (**Ail.3**).

¹⁵ Trattasi di rilievo speditivo le cui risultanze sono state verificate con gli elaborati planimetrici catastali, con quelli della **Concessione Edilizia n. 01** dello **05/01/2001** (**Ail.4-2**) e le successive Varianti (**D.I.A.** prot. n. **8478** dello **05/08/2002** e prot. n. **9130** dello **02/09/2002**) (**Ail.4-4 e 4-5**).

- ☐ **Criterio di misurazione**
- ☐ **Calcolo superfici di proprietà**
- Superficie principale**
- Superficie accessoria diretta (logge)

- **SEL - Superficie Esterna Lorda**
- m² 75,00 con Rapporto Mercantile 1,00
- m² 7,00 con Rapporto Mercantile 0,30

Superficie commerciale totale¹⁶

m² 77,00

- ☐ **Individuazione delle parti comuni**
- ☐ **Caratteristiche qualitative**
- Livello di piano**
- Accessibilità Legge 13/89**
- Ascensore**
- Servizi Igienici**

- **Presenti¹⁷**

Finiture

- **PRIMO (1)**
- **No**
- **No**
- **Uno**, dotato di Lavabo, Doccia, Wc, Bidet e attacco lavatrice
- **Medie**, in quanto le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

Stato di manutenzione

- **Massimo¹⁸**, sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria.

Impianti¹⁹

- **Riscaldamento**
- **Presente²⁰**
- **Autonomo, Gas Metano, Radiatori d'alluminio**
- **Raffrescamento**
- **Assente**
- **Elettrico**
- **Presente**
- **Idrosanitario**
- **Presente**
- **Allarme**
- **Non valutabile**
- **Telefonico/dati**
- **Presente**
- **Pannelli solari e/o fotovoltaici**
- **Assenti**
- **Antenna TV**
- **Presente (Condominiale)**

Classe energetica²¹

Esposizione²²

- **Sconosciuta**
- **Media**, in quanto pur avendo un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste (Nord-Sud), l'assenza di oscuramenti esterni sulla finestra del soggiorno e di alberi d'alto fusto sulle aree antistanti verso Sud non consentono un'adeguata protezione dai raggi solari nella stagione estiva.

¹⁶ Il calcolo si riferisce all'intera proprietà del **BENE 1**.

¹⁷ Per l'individuazione grafica delle parti comuni si rimanda all'Elenco e alla dimostrazione grafica dei Subalterni (**All.7-1 e 7-2**), mentre per la loro quantificazione, si rimanda all'Atto di provenienza (**All.3**) e alla rendicontazione Condominiale (**All.8-2**).

¹⁸ Le Classi ordinali utilizzate sono quelle delle schede di rilevazione dei "Dati immobiliari" di cui al "Protocollo d'intesa per la raccolta, l'archiviazione e l'utilizzo di dati ed informazioni per le valutazioni immobiliari", del 29 novembre 2013 sottoscritto da ABI, Tecnoborsa e dagli Ordini e Collegi professionali.

¹⁹ **Nota Impianti**: Agli atti non sono presenti le Dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e idrotermosanitario.

²⁰ **Vedi Nota 13**

²¹ Nella banca dati CENED non è presente alcun Attestato di **Prestazione Energetica**.

²² Ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali.

Luminosità²³

■ **Massima**, in quanto gli ambienti principali hanno illuminazione naturale diretta proveniente da finestre correttamente dimensionate.

Panorama²⁴

■ **Media**, in quanto non possiede visuali di peculiare pregio.

Funzionalità²⁵

■ **Media**, in quanto la presenza di un Unico servizio igienico per due Camere ne limita parzialmente la funzionalità.

Vicinanza vie di comunicazione

■ **Presente** (l'immobile è prossimo a vie di grande comunicazione stradale)

Inquinamento

■ **Assente**

Presenza materiali nocivi

■ **Assenti alla vista**

Planimetria

Per una migliore comprensione si rimanda alla planimetria di massima non probatoria del **BENE 1**, eseguita sulla base del rilievo speditivo effettuato durante il Sopralluogo del **9 ottobre 2024**.

PIANTA PIANO PRIMO (1)



²³ Capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso.

²⁴ Caratteristica tipologica e ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per la presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico-architettonico o paesaggistico.

²⁵ Disposizione dei vari ambienti di un'unità immobiliare, riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità e alla forma e dimensione.

BENE 2

Quota di Autorimessa al **PIANO SEMINTERRATO (S1)** di circa **33 m²** di superficie interna netta (SIN) collegata al **BENE 1** tramite scala interna comune ad altre unità.

L'immobile che ha accesso carraio da Via Salvo D'Acquisto 30, ha basculante manuale in lamiera zincata, pavimentazione in grès e altezza interna di 250 cm ed è dotato di adeguati spazi esterni di manovra.

Il **BENE 2** comprende la quota di proprietà delle parti comuni di **25,33/1000**²⁶.

☐ **Confini catastali**

- Nord: Terrapieno
- Sud: Subalterno 21 stessa Particella
- Est: Subalterni 9 e 32 stessa Particella
- Ovest: Subalterno 24 stessa Particella

☐ **Consistenza**

Rilievo²⁷

- Interno
- Diretto in loco
- Sopralluogo del 9 ottobre 2023
- SEL - Superficie Esterna Lorda

☐ **Criterio di misurazione**☐ **Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale

Superficie commerciale

m² 39,00

m² 39,00 ←

☐ **Individuazione delle parti comuni**

- Presenti²⁸

☐ **Caratteristiche qualitative**

Livello di piano

Finiture

- **PIANO SEMINTERRATO (S1)**
- **Minimo**, in quanto l'unità immobiliare ha finiture correnti (pavimentazioni in grès e murature al rustico) e portone manuale.

- Elettrico

■ **Presente**

- Allarme

■ **Non valutabile**

- **Media** in quanto la dimensione e gli spazi di manovra risultano corretti, la larghezza del locale consente il ricovero di due veicoli di medie dimensioni, solamente se incolonnati, ma permette congiuntamente il ricovero di cicli o motocicli.

- **Assenti alla vista.**

Impianti²⁹

Funzionalità³⁰

Presenza materiali nocivi

²⁶ Vedi nota 14.

²⁷ Vedi nota 15.

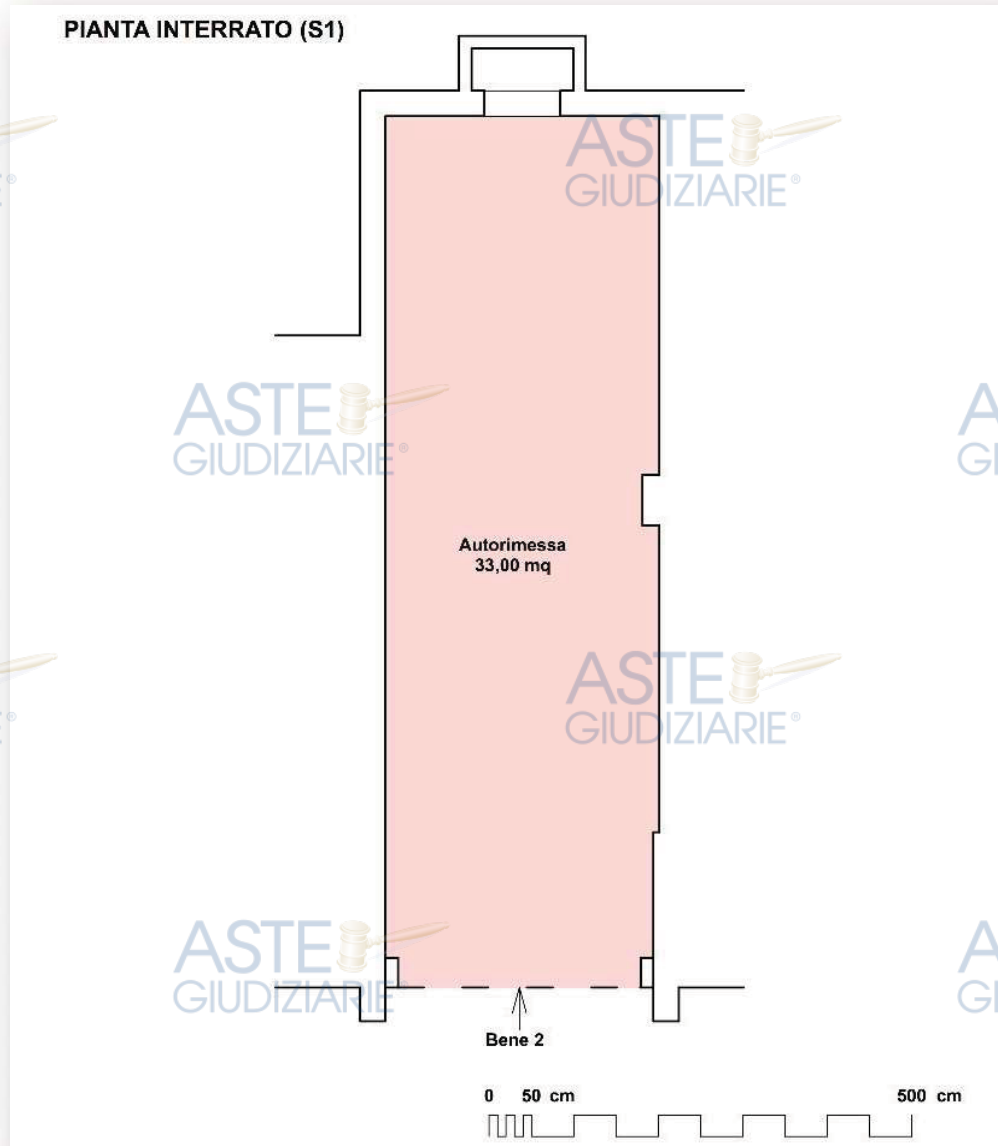
²⁸ Vedi nota 17.

²⁹ Vedi nota 19.

³⁰ Vedi nota 25.

Planimetria

Per una migliore comprensione si rimanda alla planimetria di massima non probatoria del **BENE 2**, eseguita sulla base del rilievo speditivo effettuato durante il Sopralluogo del **9 ottobre 2024**.



4. Audit documentale e Due Diligence**4.1 Legittimità edilizio – urbanistica****BENI 1 e 2****Anno di costruzione**

- Fabbricato posteriore allo 01/09/1967 ■ Inizio Lavori 21/05/2001-----**(All.4-1)**

Titoli autorizzativi esaminati

- Concessione Edilizia n.1 ■ dello 05/01/2001-----**(All.4-2)**
■ Denuncia di opere in conglomerato cementizio armato pos. 7657
■ dello 03/07/2001-----**(All.4-3)**
■ Comunicazione di Inizio Attività per Variante alla Concessione Edilizia n.1 prot. 8478
■ dello 05/08/2002-----**(All.4-4)**
■ Comunicazione di Inizio Attività per Recinzioni, muri di cinta e cancellate prot. 9130
■ dello 02/09/2002-----**(All.4-5)**
■ Comunicazione di Fine Lavori prot. 11716
■ del 28/10/2002-----**(All.4-1)**
■ Richiesta del Certificato di Abitabilità³¹ prot. 11988
■ dello 05/11/2002-----**(All.4-6)**

Fonte documentazione visionata:

- Data verifica urbanistica ■ Comune di Bedizzole
AREA TECNICA – SPORTELLO UNICO EDILIZIA
■ 30/10/2024

Situazione urbanistica

- ☐ Strumenti urbanistici ■ Vigente
☐ Convenzione Urbanistica³² ■ SI
☐ Cessioni diritti edificatori³³ ■ SI

Limitazioni urbanistiche

- ☐ Vincoli urbanistici ■ NO
☐ Vincoli ambientali ■ NO
☐ Vincoli paesaggistici ■ NO
☐ Vincoli culturali ■ NO

³¹ Nel protocollo comunale c'è traccia del deposito della Richiesta ma la relativa documentazione, comprensiva del Collaudo statico, risulta attualmente irreperibile **(All.4-6)**.

³² "Convenzione urbanistica Il Prato" di cui all'Atto del 24 luglio 1996 nn. 102076/14493 di Rep./Racc. del Dott. Maurizio Poli Notaio, trascritto a Brescia il 5 agosto 1996 ai nn. 25213/16389 di Reg. gen./Reg. part.

³³ "Servitù di non edificazione di costruzioni della volumetria consentita di 200 m³, costituita in favore delle Particelle 477, 484 e 485 del Foglio 13 e a carico delle Particelle 477 (da cui deriva la Particella 519 di 2135 m²), 484 e 485 dello stesso foglio" di cui all'Atto del 3 aprile 2000 n. 28093 di Rep. Dott. Simone Frediani Notaio, trascritto a Brescia il 28 aprile 2000 ai nn. 17924/10029 di Reg. gen./Reg. part.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA EDILIZIO - URBANISTICA

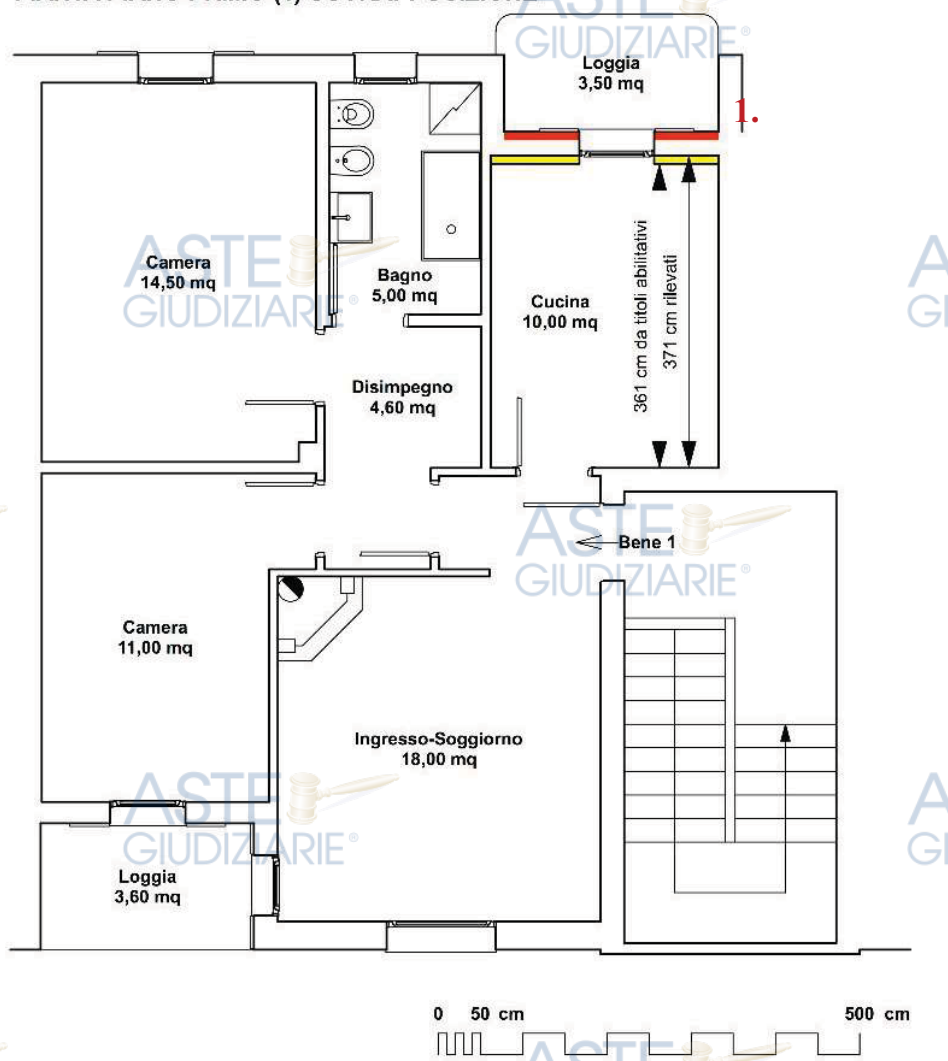
Il sottoscritto **Antonio Pampani**, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n.1156, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Bedizzole ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente,

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** edilizio-urbanistica dei **BENI 1 e 2**³⁴ nonostante le difformità del **BENE 1**, riscontrate in fase di sopralluogo, rispetto agli elaborati dei titoli abilitativi edilizi citati, difformità che si ritengono originarie e corrispondono:

1. alla differente dimensione di uno dei lati della Cucina, così come evidenziato nella sottostante Planimetria.

PIANTA PIANO PRIMO (1) SOVRAPPOSIZIONE



Le difformità di cui al **punto 1.** non costituiscono violazione edilizia in quanto rientrano nelle **tolleranze costruttive** previste dall'**art. 34-bis comma 1-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380** per gli effetti che esse producono sui parametri edilizi delle unità immobiliari realizzate entro il 24 maggio 2024; infatti la divergenza percentuale (D.P.) tra i parametri edilizi³⁵ **assentiti** dai titoli abilitativi citati - **Superficie Utile**

³⁴ Entrambi per l'intera proprietà.

³⁵ Per definizioni e modalità di calcolo, vedi Capo II - Attuazione del Piano delle Regole, art. 2 Definizione dei parametri e degli

(S.U.A.), Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.A.), Superficie Coperta (S.C.A.) e Volume (V.A.) - e quelli **rilevati** - Superficie Utile (S.U.R.), Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.R.), Superficie Coperta (S.C.R.) e Volume (V.R.) - risulta essere sempre contenuta nel **limite del 5%** previsto dalla **lettera d** dello **stesso comma** per le unità immobiliari con Superficie Utile inferiore ai **100 m²**, come riportato nella sottostante TABELLA.

TABELLA DELLE DIVERGENZE PERCENTUALI TRA PARAMETRI EDILI ASSENTI E RILEVATI

S.U.R.	63,27	mq	S.L.P.R.	74,50	mq	S.C.R.	80,95	mq	V.R.	223,50	mq
S.U.A.	63,00	mq	S.L.P.A.	74,24	mq	S.C.A.	80,95	mq	V.A.	222,72	mq
D.P.	0,43	%	D.P.	0,35	%	D.P.	0,00	%	D.P.	0,35	%

Ai sensi e per gli effetti del **comma 3 del citato D.P.R.**, per le tolleranze che non costituiscono violazioni edilizie, è prevista una **Dichiarazione Asseverata** da parte di un tecnico abilitato, da fornire:

- a. ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie;

o da allegare:

- b. agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

Le difformità di cui al **punto 1.**, interessando la muratura perimetrale che, **nel tratto difforme**, è sorretta da una trave in cls armato appartenente al sottostante impalcato e, a sua volta, sostiene il sovrastante impalcato e la gronda in legno del tetto, interessano anche la struttura.

Precisando che negli Archivi Comunali non è reperibile il Collaudo delle Strutture, per le verifiche previste nel caso in cui le tolleranze, che non costituiscono violazioni edilizie, interessino unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche (il Comune di Bedizzole ricade in **Zona Sismica 2**), alle pagine 18 e 19 si riportano a stralcio alcune tavole del progetto strutturale a firma dell'Ingegnere Mario Luca Fioravanti.

Per dette difformità, ai sensi e per gli effetti del **comma 3 del citato D.P.R.** è prevista una **Dichiarazione Asseverata** da parte di un tecnico abilitato che attesti:

- c. che esse rispettino le prescrizioni in materia di costruzioni in zone sismiche; tale attestazione - riferita al rispetto delle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento - deve essere trasmessa allo sportello unico per acquisire l'autorizzazione sismica da parte del competente ufficio tecnico regionale;
- d. il decorso del termine del procedimento per i controlli regionali in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di esito negativo dei controlli stessi, nel caso in cui le difformità dovessero costituire interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza.

Ai sensi e per gli effetti del **comma 3-ter del citato D.P.R.** le tolleranze che non costituiscono violazioni edilizie:

- e. non possono comportare limitazione dei diritti dei terzi.

I costi stimati per le Dichiarazioni Asseverate edilizio-urbanistica e strutturale (oneri fiscali e contributivi esclusi) **sono compresi**, a seconda dei casi, tra un **minimo di € 3.000,00 (Euro tremila/00)** e un **massimo di € 4.500,00 (Euro quattromilacinquecento/00)**, per la quota di 1/2 di proprietà, con le seguenti causali:

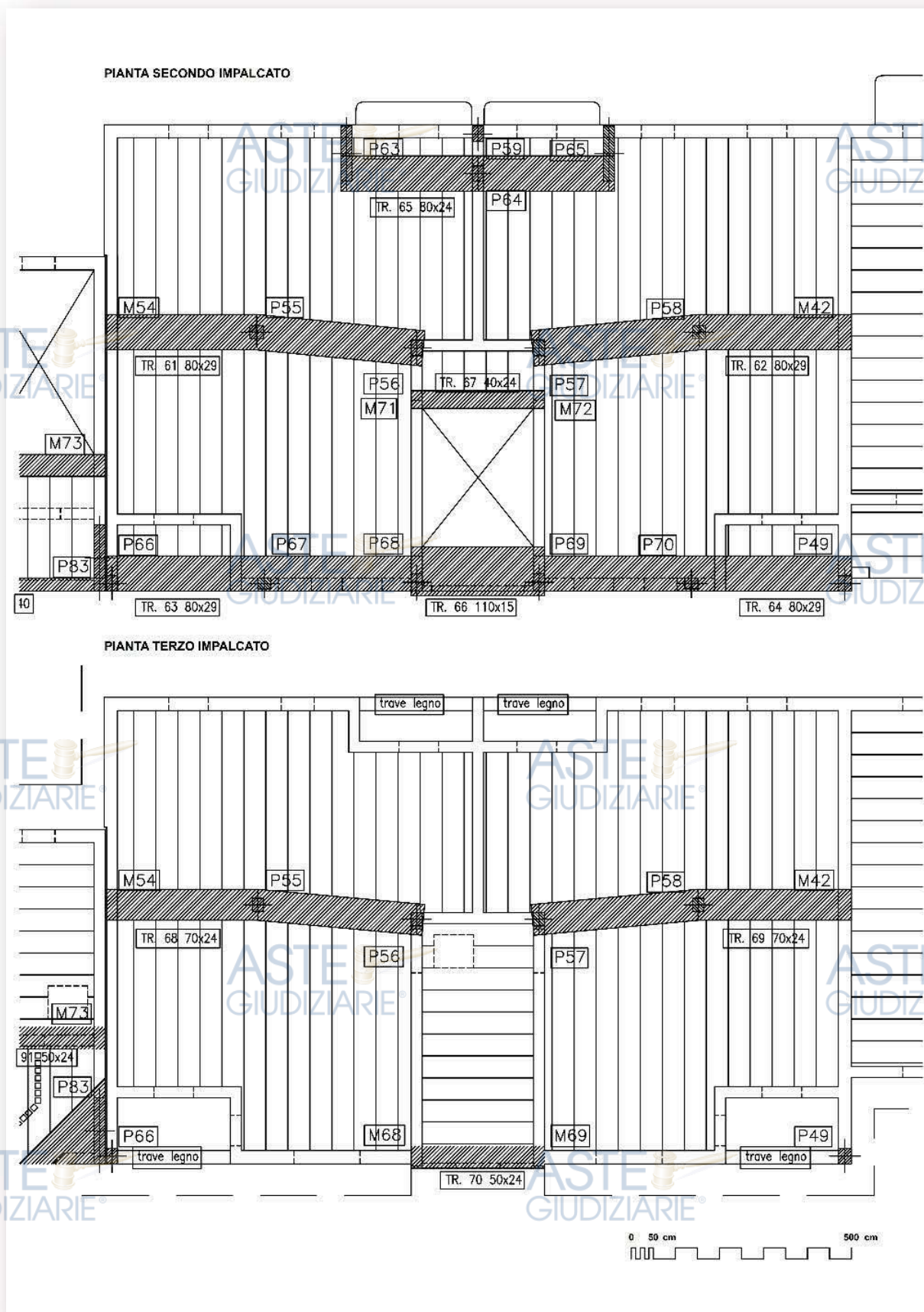
2. **€ 3.000,00³⁶** (Oneri professionali per il reperimento della documentazione necessaria, il rilievo e la Dichiarazione Asseverata, di cui alle precedenti lettere **a.**, **b.** ed **e.**);
3. **€ 3.000,00³⁷** (Oneri professionali per il reperimento della documentazione necessaria, il rilievo, la verifica statica secondo le Norme Tecniche vigenti al momento dell'intervento, la Dichiarazione Asseverata, di cui alla precedente lettera **d.** - in caso di interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza - il suo deposito e la successiva verifica di decorrenza dei termini);
4. **€ 6.000,00³⁸** (Oneri professionali per il reperimento della documentazione necessaria, il rilievo, la verifica statica secondo le Norme Tecniche vigenti al momento dell'intervento, la Dichiarazione Asseverata di cui alla precedente lettera **c.** - negli altri casi - e il suo deposito.

indici edilizi, commi 2.3 (SLP - Superficie Lorda di Pavimento), 2.4 Sc - Superficie coperta, 2.6 (V - Volume).

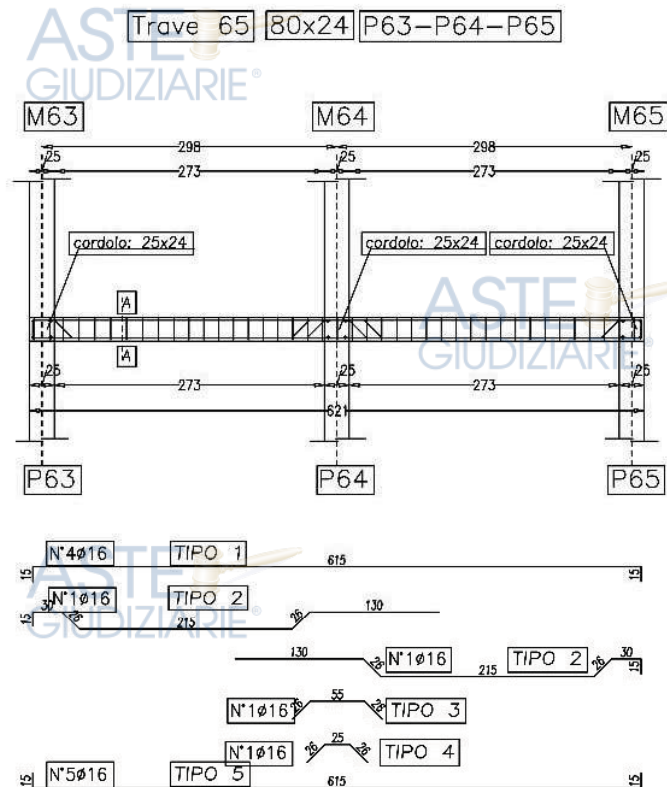
³⁶ I costi tecnici sono stimati prudenzialmente e si riferiscono all'intera proprietà del BENE 1.

³⁷ Vedi Nota 36.

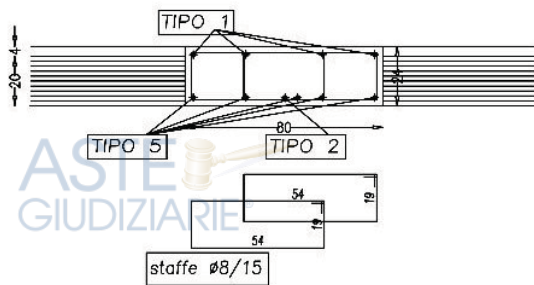
³⁸ Vedi Nota 36.



PARTICOLARE TRAVE 65



SEZ. A-A SCALA 1:20



Note: La verifica edilizio-urbanistica dei beni oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli abilitativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende accertamenti sul rispetto delle norme tecniche di costruzione vigenti e/o degli elaborati tecnici esecutivi conseguenti ai titoli abilitativi nella loro costruzione. La verifica è stata effettuata in base alla documentazione fornita dall'Amministrazione Comunale, che si assume come aggiornata, completa, corretta e che, come tale, è stata utilizzata.

4.2 Rispondenza catastale**BENE 1**

Comune di Bedizzole (A729), Catasto Fabbricati

■ Sezione urbana NCT

Foglio 13, Particella 519, Subalterno 11

Categoria A/2^a, Classe 5, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale 77 m², Rendita € 464,81

Derivante da:**□ Sezione urbana NCT**

Foglio 13, Particella 519, Subalterno 11

Categoria A/2^a, Classe 5, Consistenza 6 vani, Rendita € 464,81

a seguito di **COSTITUZIONE** del 25/09/2002 Prot. 339426 in atti dal 25/09/2002 (n. 4959.1/2002).

Data di presentazione della planimetria 25/09/2002, prot. n. 000339426.

BENE 2

Comune di Bedizzole (A729), Catasto Fabbricati

■ Sezione urbana NCT

Foglio 13, Particella 519, Subalterno 33

Categoria C/6^a, Classe 3, Consistenza 31 m², Rendita € 68,48

Derivante da:**□ Sezione urbana NCT**

Foglio 13, Particella 519, Subalterno 33

Categoria C/6^a, Classe 3, Consistenza 31 m², Rendita € 68,48

a seguito di **COSTITUZIONE** del 25/09/2002 Prot. 339426 in atti dal 25/09/2002 (n. 4959.1/2002).

Data di presentazione della planimetria 25/09/2002, prot. n. 000339426.



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto **Antonio Pampani**, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n.1156, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione reperita presso Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio – Servizi catastali ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente,

DICHIARA

- la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale del **BENE 1³⁹** a causa delle difformità planimetriche riscontrate e già evidenziate (differente dimensione di uno dei lati della Cucina).
- la **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale del **BENE 2⁴⁰**.
- È possibile regolarizzare le difformità del **BENE 1** con l'**aggiornamento della Planimetria catastale e la predisposizione di un nuovo Elenco e di una nuova Dimostrazione grafica dei Subalterni**.
I costi necessari sono valutabili a corpo in **€ 1.025,00 (Euro milleventicinque//00**, oneri fiscali e contributivi esclusi), per la quota di **1/2** di proprietà, con le seguenti causali:
 - a) **€ 2.000,00⁴¹** (Oneri professionali per il rilievo e la presentazione della pratica DOCFA con redazione della Planimetria ed Elenco e Dimostrazione grafica dei Subalterni);
 - b) **€ 50,00⁴²** (Tributi Catastali).

Note: La verifica è stata effettuata in base alla documentazione fornita dall'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio – Servizi catastali che si assume come aggiornata, completa, corretta e che, come tale, è stata utilizzata.

³⁹ Per l'intera proprietà.

⁴⁰ Per l'intera proprietà.

⁴¹ I costi tecnici sono stimati prudenzialmente e si riferiscono all'**intera proprietà del BENE 1**.

⁴² I Tributi catastali si riferiscono all'**intera proprietà del BENE 1**.

4.3 Verifica della titolarità catastale

BENI 1 e 2

Inquadramento della titolarità

Titoli di provenienza

☐ Comproprietà

■ Compravendita⁴³

■ 1/2 ...OMISSIS...

Condizioni limitanti

☐ Servitù

■ SÌ

■ Apparenti e non apparenti

☐ Vincoli

■ NO

☐ Oneri

■ NO

☐ Pesi

■ NO

☐ Gravami

■ NO

Stato del possesso dei BENI 1 e 2 alla data della valutazione

■ Occupati dai due comproprietari

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

I pagamenti dei ratei Condominiali⁴⁴ risultano regolari; per le limitazioni derivanti dalle reciproche servitù impiantistiche dello stato attuale si rimanda al Regolamento Condominiale.⁴⁵

⁴³ ...OMISSIS... ha acquistato in comproprietà con ...omissis... i **BENI 1 e 2** con **Atto di compravendita del 21 marzo 2003 nn. 109837/18950** del Dott. Maurizio Poli Notaio (**All.3**).

⁴⁴ Vedi rendicontazione fornita dall'Amministratore Condominiale (**All. 8-1 e 8-2**), da cui si evince che l'ammontare annuo delle spese ordinarie è di circa **€ 400** per i **25,33 millesimi** di proprietà (quota di **1/2** della proprietà).

⁴⁵ Vedi **All. 8-3**.

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

Dalla certificazione notarile fornita ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c. risulta che a carico dei **BENI 1 e 2** gravano le seguenti formalità⁴⁶:

ISCRIZIONI

Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 25/11/2019 nn. 51726/9103 in forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Brescia del 21/11/2019 rep. n. 5844/2019

a favore di:

MARTINO PASQUINI

Cod. Fisc.: PSQMTN48B05D391L creditore ipotecario

contro:

...OMISSIS...

e gravante, tra l'altro, sulla quota di **1/2 della proprietà** della Particella **519 Sub.11 e 33** del Foglio **13** del Catasto Fabbricati di Bedizzole.

Capitale € **202.125,00**, Somma iscritta € **404.250,00**

Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 29/07/2022 nn. 35769/6960 in forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Brescia del 27/05/2020 rep. n. 2707/2020

a favore di:

ANTENUCCI ANTONIO

Cod. Fisc.: NTNNTN64C25Z133R creditore ipotecario

contro:

...OMISSIS...

gravante sulla quota di **1/2 della proprietà** della Particella **519 Sub.11 e 33** del Foglio **13** del Catasto Fabbricati di Bedizzole.

Capitale € **40.000,00**, Somma iscritta € **45.000,00**

TRASCRIZIONI

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione iscritta a Brescia il 22/11/2023 nn. 51789/8382 in forza di Atto dell'Agenzia delle Entrate Riscossione - Roma del 21/11/2023 rep. n. 5990/2023

a favore di:

AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE - ROMA

Cod. Fisc.: 13756881002 creditore ipotecario

contro:

...OMISSIS...

gravante sulla quota di **1/2 della proprietà** della Particella **519 Sub.11 e 33** del Foglio **13** del Catasto Fabbricati di Bedizzole.

Capitale € **111.956,27**, Somma iscritta € **223.912,54**

TRASCRIZIONI

Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia lo 09/07/2024 nn. 30810/21562 in forza del verbale di

pignoramento dello 02/06/2024 n. 5712/2024 a favore di:

MARTINO PASQUINI e FIORINA RICHIEDEI

Codd. Fisc.: PSQMTN48B05D391L e RCHFRN60D45B157L

contro:

...OMISSIS...

gravante sulla quota di **1/2 della proprietà** della Particella **519 Sub.11 e 33** del Foglio **13** del Catasto Fabbricati di Bedizzole.

⁴⁶ L'ispezione ipotecaria **T74799** del **25/11/2024** conferma quanto certificato in data **12/07/2024**; per le formalità relative alla restante quota di proprietà dei **BENI 1 e 2** si rimanda alla richiesta di integrazione della documentazione ex art.567 c.p.c. depositata il 20 settembre 2024.

Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima è 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 ed i beni, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **"più probabile valore in libero mercato"**.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato**, secondo gli standard internazionali (IVS 2022 – IVS 104 Bases of Value, § 30.1) ripresa dal Codice di Tecnoborsa (V edizione, Capitolo 3), è così testualmente definito:

"Market value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion"

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (aprile 2022 – R.1.2.1) il valore di mercato è 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 essere soggette a costrizioni."

Assunzioni limitative

Determinazione sommaria degli Oneri professionali per il reperimento della documentazione necessaria, il rilievo e la redazione delle Dichiarazioni Asseverate previste dall'**art. 34-bis commi 3 e 3-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380** da fornire ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie o da allegare agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali, nonché degli Oneri professionali per il rilievo e la presentazione della pratica DOCFA con redazione della Planimetria ed Elenco e Dimostrazione grafica dei Subalterni per la regolarizzazione catastale.

Condizioni limitanti

Nessuna

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

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

■ Si

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

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

■ Pluriparametrico deterministico

(Market Comparison Approach con tre immobili in comparazione).

7. Riepilogo dei valori di stima**BENE 1**

Per quanto concerne la **quota di 1/2 di proprietà**⁴⁷ dell'immobile identificato al Foglio **13** del Catasto Fabbricati del Comune di Bedizzole (**A729**) con il:

Subalterno **11** della Particella **519**,

Categoria **A/2^a**, Classe **5**, Consistenza **6 vani**, Superficie Catastale Totale **77 m²**, Rendita **€ 464,81**

il più probabile **valore in libero mercato**, al netto di arrotondamenti e decurtazioni per irregolarità edilizie e catastali, viene di fatto quantificato in:

€ 52.182,00 diconsi **Euro cinquantaduemilacentoottantadue//00**
(vedasi Analisi Estimativa All.I e sottostante Tabella A)

BENE 2

Per quanto concerne la **quota di 1/2 di proprietà**⁴⁸ dell'immobile identificato al Foglio **13** del Catasto Fabbricati del Comune di Bedizzole (**A729**) con il:

Subalterno **33** della Particella **519**,

Categoria **C/6^a**, Classe **3**, Consistenza **31 m²**, Superficie Catastale **37 m²**, Rendita **€ 68,48**

il più probabile **valore in libero mercato**, al netto di arrotondamenti, viene di fatto quantificato in:

€ 14.530,00 diconsi **Euro quattordicimilacinquecentotrenta//00**
(vedasi analisi estimativa All.I e sottostante Tabella A)

Il più probabile **valore in libero mercato** dei **BENI 1 e 2 riuniti** in un **UNICO LOTTO**, al netto di correzioni e decurtazioni per irregolarità edilizie e catastali, viene di fatto quantificato in

€ 66.712,00 diconsi **Euro sessantaseimilasettecentododici//00**
(vedasi Analisi Estimativa All.I e sottostante Tabella A)

A LOTTO UNICO

VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO ALLA QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE 1 *	€ 52.182,00
VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO ALLA QUOTA DI PROPRIETA' DEL BENE 2 *	€ 14.530,00
VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO ALLA QUOTA DI PROPRIETA' DEI BENI 1 e 2 RIUNITI IN UN UNICO LOTTO *	€ 66.712,00

* A seguito di arrotondamenti e decurtazioni

8. Giudizio di divisibilità

Entrambi i **BENI 1 e 2** non possono essere comodamente divisi senza implicare una rilevante diminuzione di funzionalità e valore delle singole porzioni rispetto all'intero e/o senza sostenere esagerati costi di adattamento.

⁴⁷ Per il valore in libero mercato del **BENE 1** per l'intera proprietà vedasi l'Analisi Estimativa (**All.I**).

⁴⁸ Per il valore in libero mercato del **BENE 2** per l'intera proprietà vedasi l'Analisi Estimativa (**All.I**).

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Antonio Pampani Architetto

Iscritto all'Ordine degli Architetti, PPC della Provincia: Brescia n.1156

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (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.
- Di non avere alcun interesse verso i beni 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 esperienza e competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Di aver ispezionato di persona la proprietà.
- Che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze degli stessi.
- Che nessun altro soggetto ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

25 novembre 2024

Antonio Pampani Architetto



10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. **Analisi estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato** (All.I)
2. Elaborati fotografici di esterni e interni
3. Atto di provenienza
4. Titoli abilitativi
5. Estratto mappa particellare
6. Visure storiche catastali
7. Elaborati planimetrici catastali
8. Amministrazione Condominiale
9. Ispezione Ipotecaria

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

1. Documentazione allegata al rapporto di valutazione**1. Analisi estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)****BENI 1 E 2 RIUNITI IN UN UNICO LOTTO****INDIVIDUAZIONE DEL CRITERIO O TIPO DI VALORE E DEL PROCEDIMENTO DI STIMA.**

Per la determinazione del più probabile “valore in libero mercato” è stato utilizzato un **procedimento di stima diretto di comparazione al mercato** di tipo:

- ☐ **Pluriparametrico deterministico**
(Market Comparison Approach con **tre** immobili di comparazione).

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- ☐ ANALISI DI MERCATO E SCELTA DELLE FONTI.
☐ DEFINIZIONE DELLE CARATTERISTICHE DA UTILIZZARE NELLA COMPARAZIONE.
☐ FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI VALORE.
☐ SINTESI CONCLUSIVA.

ANALISI DI MERCATO E SCELTA DELLE FONTI

Le indagini di mercato che sono state effettuate attraverso la consultazione della banca dati catastale e presso le locali Agenzie Immobiliari hanno fornito i riferimenti utili alla raccolta di dati completi delle compravendite di **quattro (4) unità immobiliari** di cui una all'interno del medesimo Complesso residenziale da mettere in comparazione con i **BENI 1 e 2**.

A seguire si riportano, per un immediato confronto con il valore risultante dal procedimento utilizzato, i dati provenienti dalle fonti indirette accreditate e pubblicamente disponibili ed in particolare alle pubblicazioni dell'**AGENZIA DEL TERRITORIO - OMI**:

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: BRESCIA

Comune: BEDIZZOLE

Fascia/zona: Centrale/BEDIZZOLE CENTRO, MASCIAGA, SEDIANA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1400	L	4	4,8	N
Abitazioni civili	Ottimo	1550	1850	L	4,8	5,8	N
Autorimesse	NORMALE	710	840	L	2,8	3,2	N
Box	NORMALE	830	910	L	2,9	3,3	N
Posti auto coperti	NORMALE	550	630	L	1,8	2,1	N
Posti auto scoperti	NORMALE	415	455	L	1,3	1,4	N
Ville e Villini	NORMALE	1300	1650	L	4,3	5,2	N

Ortofotografia del contesto

Individuazione dei BENI 1 e 2 e dei BENI COMPARABILI A, B, C e 1



DEFINIZIONE DELLE CARATTERISTICHE DA UTILIZZARE NELLA COMPARAZIONE

Le unità immobiliari compravendute individuate e denominate COMPARABILI sono collocate in un ambito territoriale prossimo al complesso residenziale che ospita i **BENI 1 e 2** e corrispondono al:

- ☐ **COMPARABILE A**, collocato nel medesimo **Fabbricato**, al medesimo piano del **Bene 1**, servito dalla medesima scala, di analoga tipologia e superficie e venduto con il corredo di un'autorimessa interrata analoga al **Bene 2**;
- ☐ **COMPARABILE B**, al civico 4 di via S. Giacomazzi, a circa **200 metri** in linea d'aria dai Beni in stima, collocato nel Complesso Immobiliare di 28 unità abitative denominato "I Gazebi", al medesimo piano del **Bene 1**, di analoga tipologia e superficie e venduto con il corredo di un'autorimessa interrata analoga al **Bene 2**;
- ☐ **COMPARABILE C**, al civico 19 di via Fusina, a circa **500 metri** in linea d'aria dai Beni in stima, collocato in un Complesso Immobiliare di 18 unità abitative, al piano terra, di analoga tipologia e superficie e venduto con il corredo di un'autorimessa interrata analoga al **Bene 2**;
- ☐ **COMPARABILE 1**, al civico 9 di via C. Filippini, a circa **350 metri** in linea d'aria dai Beni in stima, collocato in un Complesso Immobiliare denominato "Cascina nuova", al piano primo, di analoga superficie ma differente tipologia e venduto con il corredo di un'autorimessa interrata analoga al **Bene 2**.

A seguito di analisi puntuale **una (1) unità immobiliare** (DATO SCARTATO 1) non è stato utilizzato in quanto bilocale.

Il confronto è stato eseguito secondo le seguenti caratteristiche:

- ☐ fisiche del segmento funzionale (destinazione d'uso);
- ☐ estrinseche;
- ☐ intrinseche specifiche della tipologia costruttiva del segmento funzionale;
- ☐ economiche e finanziarie specifiche;
- ☐ giuridico-legali.

Tutti i beni immobili in comparazione:

- ☐ appartengono al segmento degli immobili a destinazione residenziale;
- ☐ sono localizzati in analoghi complessi immobiliari e godono di analoghi servizi e aree comuni;
- ☐ appartengono alle abitazioni medio-piccole e sono utilizzabili come "prima casa";
- ☐ non sono gravati da particolari vincoli che non siano di tipo condominiale.

Gli immobili in comparazione sono contrassegnati con le lettere da **A a C** e le loro caratteristiche, i prezzi e le relative quantità oggetto di compravendita, sono riportate sulla **TABELLA RIEPILOGATIVA DEI DATI UTILIZZATI** contrassegnata con **1** nel successivo paragrafo.

FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI VALORE

Il **procedimento di stima diretto di comparazione al mercato** di tipo **Pluriparametrico deterministico** (Market Comparison Approach con **tre immobili di comparazione**) utilizzato è rappresentato schematicamente nelle seguenti **TABELLE** da **1 a 8**.

Per una migliore comprensione dei dati inseriti si sottolinea che dall'analisi dei dati di mercato disponibili¹ e dei prezzi di compravendita degli stessi immobili in comparazione deriva che:

- ☐ i valori immobiliari, nel lasso di tempo analizzato tra la compravendita del comparabile **A** (2020) e quella del comparabile **B** (2022), prima a causa degli effetti recessivi registrati nei periodi infra COVID e successivamente a causa di quelli espansivi registrati in quelli post COVID, hanno subito una variazione in aumento di circa il **17%**, per non subire più variazioni fino ad oggi, per cui si assume come **saggio di variazione dei prezzi** il **7,4% annuo** per i 28 mesi intercorrenti tra le due vendite.

¹ Desunti dalla Fonti indirette accreditate quali Istat, Agenzia del Territorio, Idealista, Immobiliare.it

BENI 1 e 2 per l'intera proprietà**1 TABELLA RIEPILOGATIVA DEI DATI UTILIZZATI**

Caratteristiche, prezzi e quantità

Fonte	Immobili in comparazione			Beni in stima
	A	B	C	Beni 1 e 2 intera proprietà P.E.272/2024
	Atto del 31/07/2020 nn.766/600 Notaio Gianluca Raia	Atto del 16/12/2022 nn.1956/1614 Notaio Gianluca Raia	Atto del 25/10/2024 nn.3961/3341 Notaio Bruno Jr Mazzearella	
Prezzo	120.000,00 €	145.000,00 €	153.000,00 €	
Data compravendita (n. mesi dalla data della stima)	52	23	1	
Mesi a cui applicare il saggio di rivalutazione	28	0	0	
Comune di Bedizzole				
Indirizzo	via S.D'Acquisto, 32	via S.Giacomazzi, 4	via Fusina, 19	via S.D'Acquisto, 32
Zona OMI	B1	B1	D1	B1
OMI - I sem. 2024				
Abitazioni civili - stato conservativo normale	Valore min. € 1.200,00	€ 1.200,00	€ 1.000,00	€ 1.200,00
	Valore max. € 1.400,00	€ 1.400,00	€ 1.100,00	€ 1.400,00
Abitazioni civili - stato conservativo ottimo				
	Valore max. € 1.550,00	€ 1.550,00	€ 1.300,00	€ 1.550,00
	Valore max. € 1.850,00	€ 1.850,00	€ 1.400,00	€ 1.850,00
Tipologia architettonica (1)	1	1	1	1
Stato di manutenzione fabbricato (2)	3	2	2	3
Anno di costruzione	2000/2002	2000/2003	2002/2003	2000/2002
Livello di piano	Primo (1)	Primo (1)	Terra (0)	Primo (1)
Superficie principale (mq)	74,00	71,00	77,00	75,00
Superficie Balconi/Portici (mq)	7,00	50,00	10,00	7,00
Superficie Autorimessa (mq)	37,00	15,00	21,00	37,00
Area pertinenziale esterna (mq)	0,00	0,00	68,00	0,00
Numero di locali	Quadrilocale*	Quadrilocale	Pentalocale	Quadrilocale*
Cucina	SI **	SI *	SI *	SI **
Numero di Bagni	1	1	1	1
Stato di manutenzione alloggio (3)	3	3	3	3
Orientamento affacci	Nord e Sud	Nord e Sud	Est e Ovest	Nord e Sud
Funzionalità (4)	2	2	2	2
Finiture (5)	2	2	2	2
Panorama (6)	2	1	1	2
* Cucina aperta sul soggiorno				
** Cucina Sup. ≥ 10 mq				
Le Classi ordinali utilizzate sono quelle delle schede di rilevazione dei "Dati immobiliari" di cui al "Protocollo d'intesa per la raccolta, l'archiviazione e l'utilizzo di dati ed informazioni per le valutazioni immobiliari", del 29 novembre 2013 sottoscritto da ABI, Tecnoborsa e dagli Ordini e Collegi professionali.				
(1) 0 economica - 1 civile - 2 signorile				
(2) 1 minimo - 2 medio - 3 massimo				
(3) 1 minimo - 2 medio - 3 massimo				
(4) 1 minimo - 2 medio - 3 massimo				
(5) 1 minimo - 2 medio - 3 massimo				
(6) 1 minimo - 2 medio - 3 massimo				

2 TABELLA RIEPILOGATIVA DEI RAPPORTI MERCANTILI APPLICATI

Superfici e relativi rapporti mercantili R.M.

	R.M.	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Soggetto
Superficie principale (mq)	1,00	74,00	71,00	77,00	75,00
Superficie Balconi/Portici	0,30	7,00	50,00	10,00	7,00
Autorimessa	0,50	37,00	15,00	21,00	37,00
Area pertinenziale esterna	0,10	0,00	0,00	68,00	0,00
Superficie omogeneizzata (mq)		95,00	94,00	97,00	96,00

3 TABELLA RIEPILOGATIVA DEGLI INDICI MERCANTILI UTILIZZATI

Analisi di mercato

Saggio annuale di rivalutazione *	7,40%
Saggio mensile di rivalutazione**	0,00%

* Dal 2020 al 2023.

** Anni successivi

4 TABELLA DI CALCOLO DEL PREZZO MARGINALE UNIT. DI SUP.

Analisi di mercato

Prezzo medio comparabile A	€/mq 1.263,16
Prezzo medio comparabile B	€/mq 1.542,55
Prezzo medio comparabile C	€/mq 1.577,32
PREZZO MARGINALE UNITARIO DI SUPERFICIE	€/mq 1.263,16

5 TABELLA RIEPILOGATIVA DEI PREZZI MARGINALI DEGLI IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Caratteristiche e prezzi marginali

Data	Immobili in comparazione		
	A	B	C
	-€ 740,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie principale (mq)	€ 1.263,16	€ 1.263,16	€ 1.263,16
Superficie Balconi/Portici (mq)	€ 378,95	€ 378,95	€ 378,95
Superficie Autorimessa (mq)	€ 631,58	€ 631,58	€ 631,58
Superficie area esterna pertinenziale (mq)	€ 126,32	€ 126,32	€ 126,32

6 TABELLA DELLA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Caratteristiche e prezzo corretto

Data	Immobili in comparazione		
	A	B	C
Prezzo compravendita	€ 120.000,00	€ 145.000,00	€ 153.000,00
	€ 20.720,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie principale /mq)	€ 1.263,16	€ 5.052,63	-€ 2.526,32
Superficie Balconi/Portici (mq)	€ 0,00	-€ 16.294,74	-€ 1.136,84
Superficie Autorimessa (mq)	€ 0,00	€ 13.894,74	€ 10.105,26
Superficie area esterna pertinenziale (mq)	€ 0,00	€ 0,00	-€ 8.589,47
PREZZO CORRETTO	€ 141.983,16	€ 147.652,63	€ 150.852,63

SINTESI CONCLUSIVA

Sulla **TABELLA 7** sono riportati, in quanto derivanti dal metodo applicato, il **VALORE TOTALE ED IL VALORE UNITARIO ATTRIBUITO AI BENI** in valutazione, per l'intera proprietà e a seguito di arrotondamento,

7 TABELLA DI SINTESI DEL VALORE DI STIMA

Test di verifica del risultato e determinazione del valore di stima

VERIFICA DELLA DIVERGENZA PERCENTUALE ASSOLUTA TRA IL MASSIMO E IL MINIMO DEI PREZZI CORRETTI	5,88%
PREZZO MEDIO	€ 146.829,47

VALORE TOTALE ATTRIBUITO AI BENI IN STIMA PER ARROTONDAMENTO *	€ 146.830,00
--	--------------

VALORE UNITARIO ATTRIBUITO AI BENI IN STIMA PER ARROTONDAMENTO *	€/mq 1.530,00
--	---------------

*Per l'intera proprietà e comprensivo delle parti comuni e allo stato di conservazione attuale

mentre sulla **TABELLA 8** sono riepilogati i **VALORI ATTRIBUITI A CIASCUNO DEI BENI** in valutazione per l'intera proprietà e a seguito dell'arrotondamento applicato.

8 TABELLA DI SINTESI DEL VALORE ATTRIBUITO A OGNI SINGOLO BENE IN STIMA (beni 1 e 2) PER ATTONDAMENTO *

BENE 1	€ 117.770,00
BENE 2	€ 29.060,00

*Per l'intera proprietà e comprensivo delle parti comuni e allo stato di conservazione attuale

Per rendere perfettamente commerciabili le **quote di 1/2 di proprietà dei BENI 1 e 2** staggite è opportuno operare delle decurtazioni per le Dichiarazioni Asseverate relative alle difformità riscontrate e per la regolarizzazione catastale, a seguito delle quali il **Valore di mercato delle quote di 1/2 di proprietà dei BENI 1 e 2** in stima risulta essere quello indicato nella successiva **Tabella 9**.

9 TABELLA DELLE DECURTAZIONI DA OPERARE	
VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO ALLA QUOTA DI PROPRIETA DEL BENE 1	€ 58.885,00
DICHIARAZIONI ASSEVERATE DIFFORMITA *	€ 4.500,00
REGOLARIZZAZIONE CATASTALE **	€ 1.025,00
ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI ***	€ 1.178,00
VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO ALLA QUOTA DI PROPRIETA DEL BENE 1 A SEGUITO DELLE DECURTAZIONI	€ 52.182,00
VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO ALLA QUOTA DI PROPRIETA DEL BENE 2	€ 14.530,00
ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI ****	€ 0,00
VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO ALLA QUOTA DI PROPRIETA DEL BENE 2 A SEGUITO DELLE DECURTAZIONI	€ 14.530,00
* Vedi Dichiarazioni di rispondenza urbanistica nell'ipotesi peggiore.	
** Vedi Dichiarazioni di rispondenza catastale.	
*** Si applica una percentuale minima del 2% (valore arrotondato).	
**** Nello specifico caso non si applica alcuna percentuale	

Infine, nella **Tabella A**, sono evidenziati i **valori di mercato della quota di 1/2 di proprietà dei BENI 1 e 2 RIUNITI IN UN UNICO LOTTO**, al netto di arrotondamenti e decurtazioni per irregolarità edilizie e catastali

A LOTTO UNICO	
VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO ALLA QUOTA DI PROPRIETA DEL BENE 1 *	€ 52.182,00
VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO ALLA QUOTA DI PROPRIETA DEL BENE 2 *	€ 14.530,00
VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO ALLA QUOTA DI PROPRIETA DEI BENI 1 e 2 RIUNITI IN UN UNICO LOTTO *	€ 66.712,00
* A seguito di arrotondamenti e decurtazioni	

e, nella **Tabella B**, i **valori di mercato dell'intera proprietà dei BENI 1 e 2** al netto di arrotondamenti e decurtazioni per irregolarità edilizie e catastali.

B VALORI DI MERCATO DELL'INTERA PROPRIETA	
VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO ALL'INTERA PROPRIETA DEL BENE 1 *	€ 104.364,00
VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO ALL'INTERA PROPRIETA DEL BENE 2 *	€ 29.060,00
VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO ALL'INTERA PROPRIETA DEI BENI 1 e 2 *	€ 133.424,00
* A seguito di arrotondamenti e decurtazioni	

2. Elaborati fotografici di esterni e interni



Il fabbricato che ospita i **BENI 1 e 2** visto da Via Salvo D'Acquisto



Il fabbricato che ospita i **BENI 1 e 2** visto dal giardino centrale comune





Il Fabbricato che ospita i BENI 1 e 2 visto dal giardino centrale comune



Il Fabbricato che ospita i BENI 1 e 2 visto dal giardino centrale comune





L'ingresso al vano scala che serve il **BENE 1** (Piano primo a sinistra) e il **BENE 2** (Piano interrato)



L'ingresso al vano scala che serve il **BENE 1** (Piano primo a sinistra) e il **BENE 2** (Piano interrato)





Il vano scala comune al Piano Terra



Il portoncino d'ingresso al BENE 1





Le infiltrazioni, probabilmente provenienti dalla copertura comune, sulla parete con il portoncino d'ingresso al **BENE 1**



L'Atrio d'ingresso del **BENE 1**





La Cucina del BENE 1



La Cucina del BENE 1 e la portafinestra di accesso alla Loggia Nord



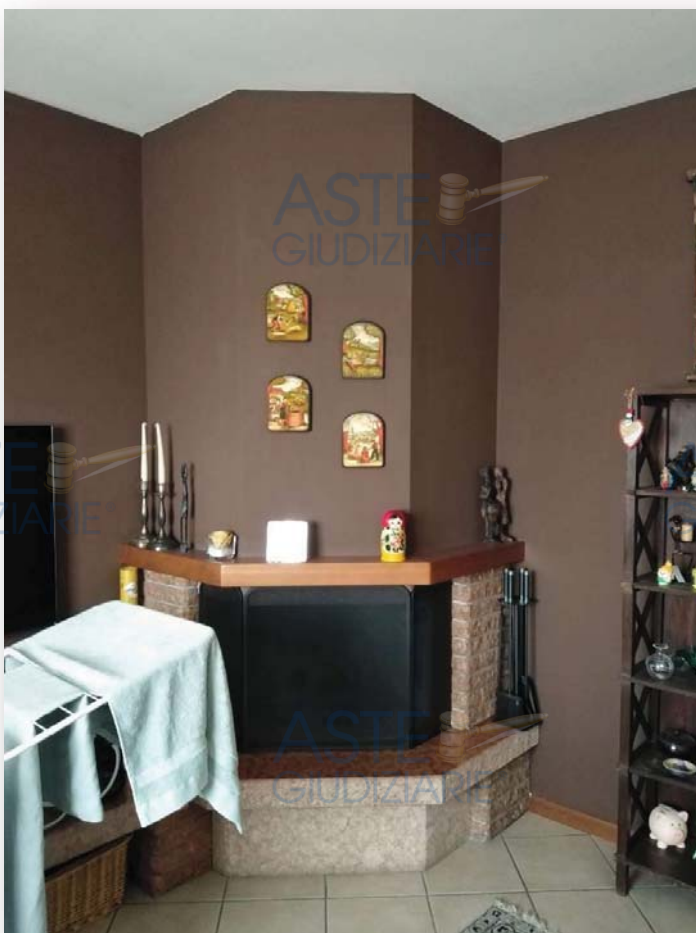


Il Soggiorno del BENE 1



Il Soggiorno del BENE 1 e la portafinestra di accesso alla Loggia Sud





Il Camino nel Soggiorno del BENE 1



Il Disimpegno della zona notte con le porte della Camera matrimoniale e del Bagno del BENE 1





Il **Bagno del BENE 1**, la doccia multifunzione e l'attacco per la lavatrice



Il **Bagno del BENE 1**





La Camera matrimoniale del BENE 1



La Camera matrimoniale del BENE 1





La Camera singola del BENE 1



La Camera singola del BENE 1 e la portafinestra di accesso alla Loggia Sud





Il panorama dalla Loggia Sud del BENE 1



Gli spazi di manovra delle autorimesse interrata





L'Autorimessa interrata (BENE 2)



L'interno dell'Autorimessa interrata (BENE 2)



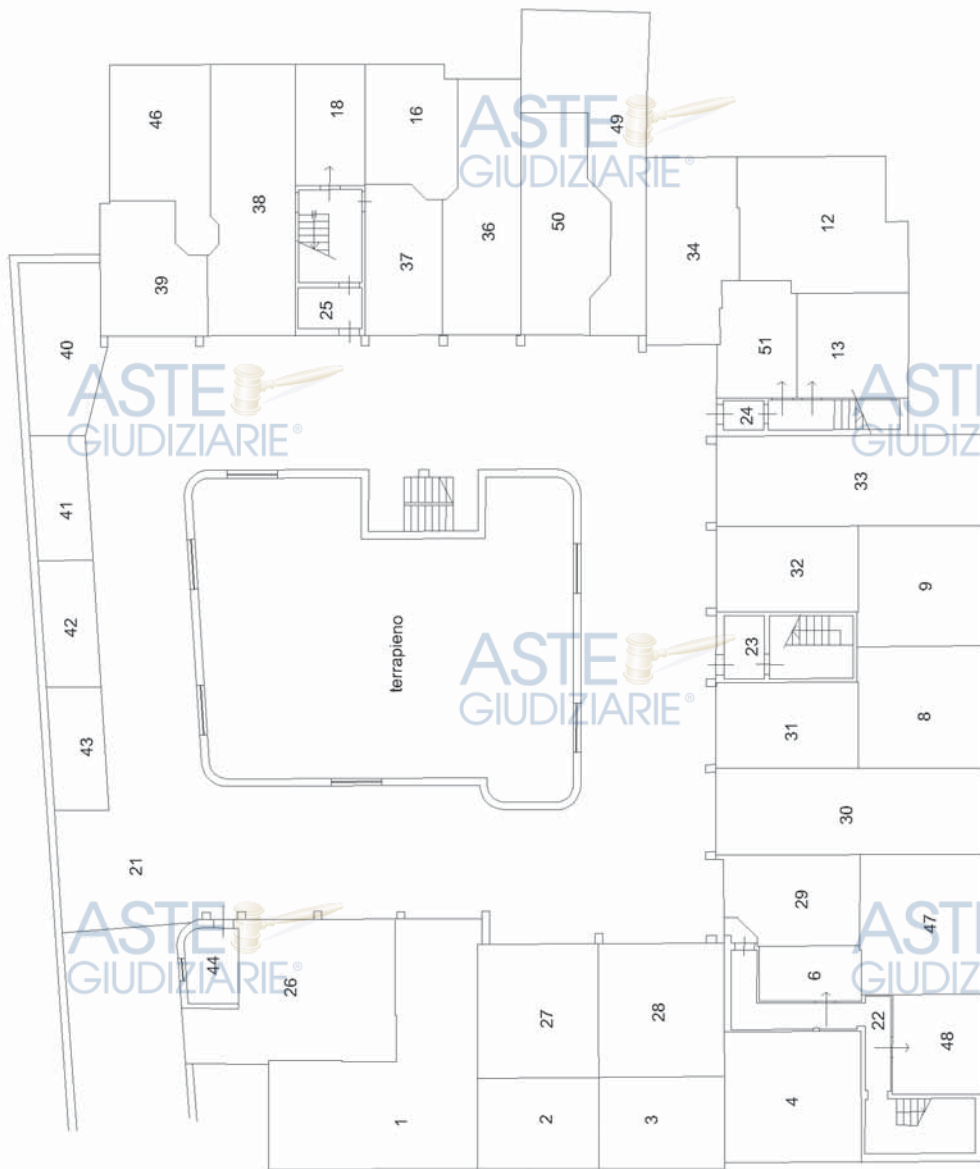
- 3 Atto di Compravendita**, delle Particelle 519 Sub.11 e 33 Foglio 13 del Dott. Maurizio Poli Notaio nn. 109837/18950 del 21 marzo 2003
(Pagine quindici).



ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Avanzi Matteo		Iscritto all'albo: Ingegneri		Prov. Brescia	N° 00122
Comune di Bedizzole			Sezione: NCT	Foglio: 13	Protocollo n. BS0014581	del 26/01/2018
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n.		Scala 1 : 200	

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Brescia

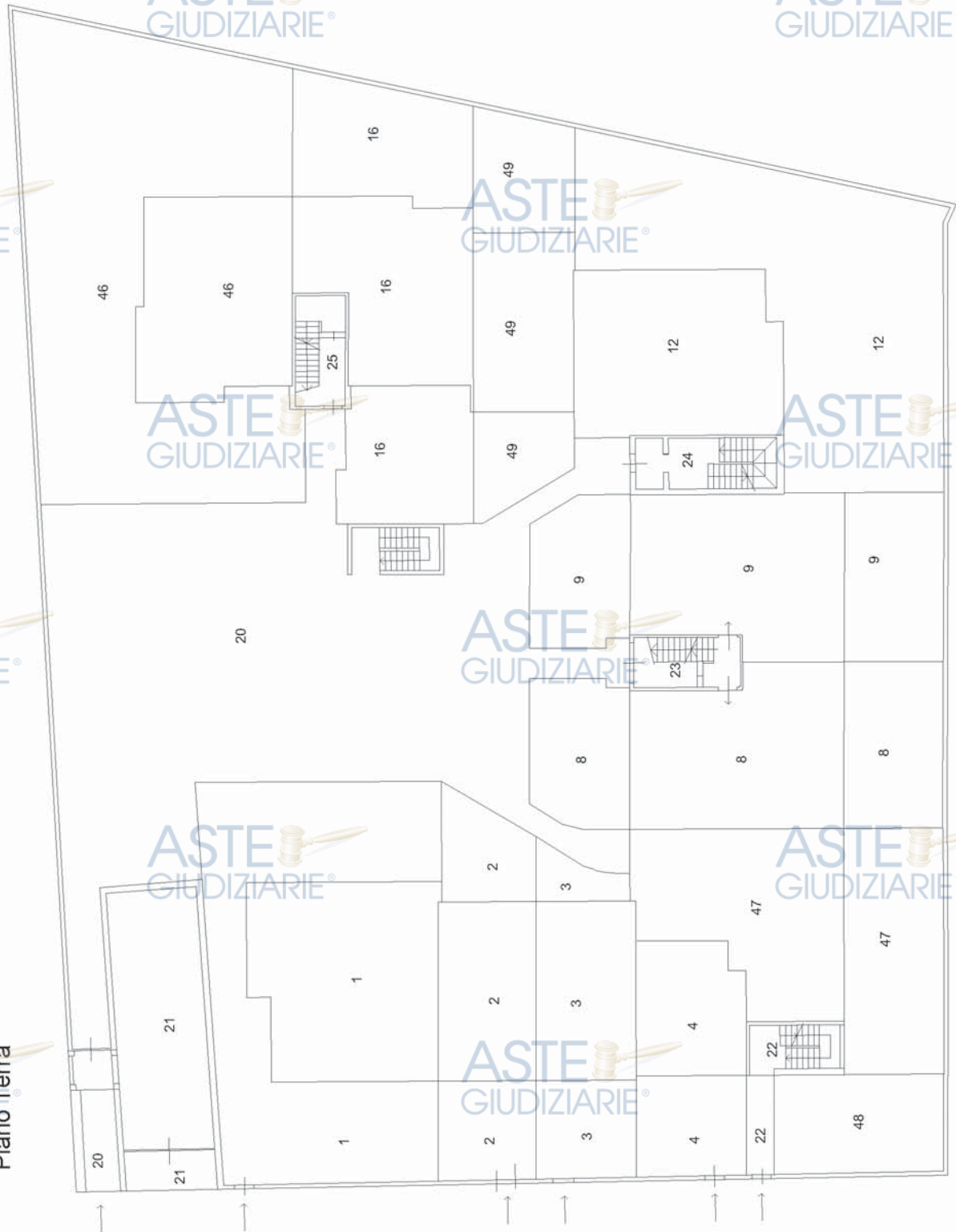
Piano Interrato



ELABORATO PLANIMETRICO	Completato da: Avanzi Matteo	Iscritto all'albo: Ingegneri	Prov. Brescia	N° 00122
Comune di Bedizzole	Sezione: NCT	Foglio: 13	Particella: 519	Protocollo n. BS0014581 del 26/01/2018
Dimostrazione grafica dei subalterni				
Tipo Mappale n. del				
Scala 1 : 2000				

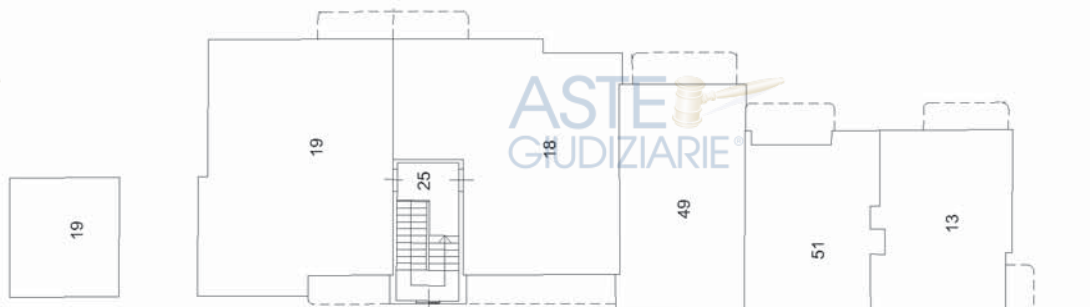
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Brescia

Piano Terra

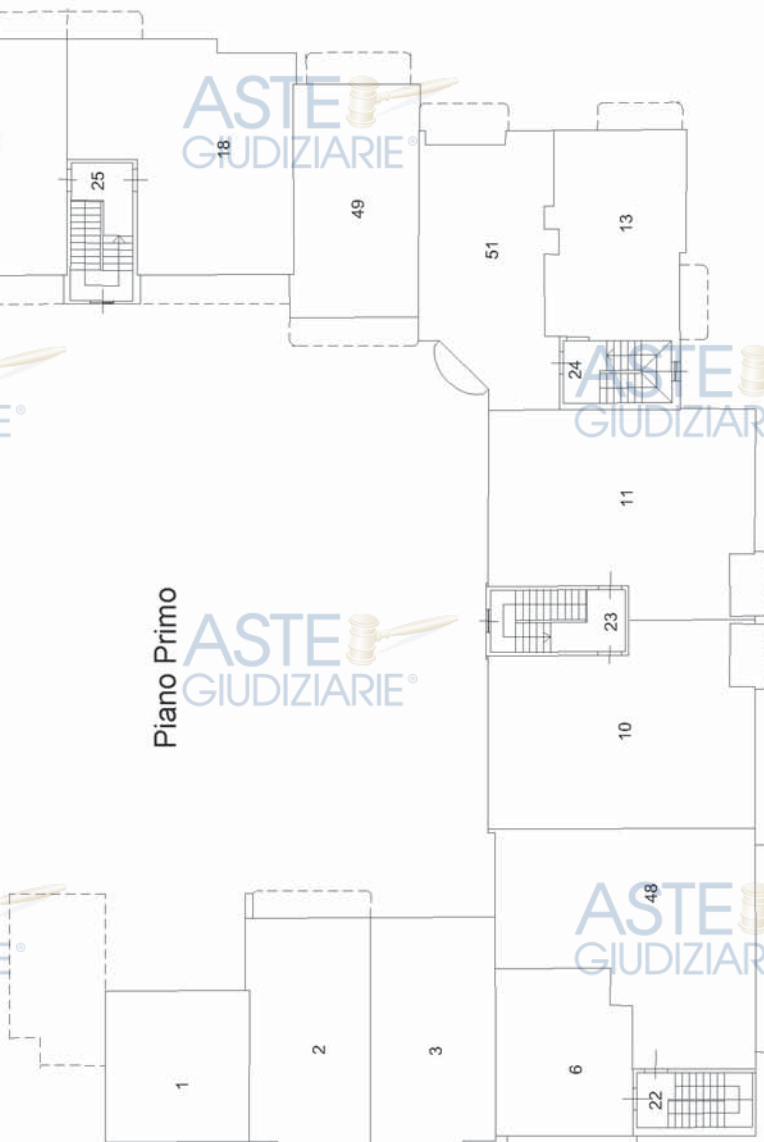


ELABORATO PLANIMETRICO		Compilato da: Avanzi Matteo		Iscritto all'albo: Ingegneri		Prov. Brescia		N° 00122	
Comune di Bedizzole				Sezione: NCT		Foglio: 13		Particella: 519	
Dimostrazione grafica dei subalterni				Tipo Mappale n.		del		Protocollo n. BS0014581	
								del 26/01/2018	
								Scala 1 : 200	

Piano Secondo



Piano Primo



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

10 metr

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/09/2024 - Comune di BEDIZZOLE(A729) - < Sez. urbana NCT - Foglio 13 - Particella 519 - Subalterno 33 >