

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. 330/2023



LOTTO 1



LOTTI 2-3



LOTTI 4-13

Giudice delegato:

Dott. Pernigotto Alessandro

Custode giudiziario:

Dr.ssa Antonella Caccese

ARCH. MAURA BESENZONI

VIA CORTIVO, 14 – 24067 SARNICO BG - TEL 3402210293 – P.IVA 03546580162 – C.F. BSNMRA78L701437C

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

Pagina 1

Anagrafica

Creditore procedente:

[REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato:

[REDACTED]

Con l'intervento di:

[REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato:

[REDACTED]

Esecutata:

----OMISSIS-----
con sede in Castelvovati 25030
----OMISSIS-----
C.f. ----OMISSIS-----
P.IVA ----OMISSIS-----
Registro delle Imprese di Brescia, ----OMISSIS-----
R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Brescia ----OMISSIS-----,

LEGALE REPPRESENTANTE
----OMISSIS-----
Nata a Castrezzato ----OMISSIS-----
C.F. ----OMISSIS-----
Residente in Castelvovati (BS)
via ----OMISSIS-----

ARCH. MAURA BESENZONI

VIA CORTIVO, 14 - 24067 SARNICO BG - TEL 3402210293 - P.IVA 03546580162 - C.F. BSNMRA78L701437C

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

Pagina 2

ASTE GIUDIZIARIE®
Esperto incaricato

Arch. Maura Besenzone
Via Cortivo, 14 – 24067 Sarnico (BG)
CF BSNMRA78L70I437C
Tel 340 2210293
Fax 030 9847517
Mail maura.besenzone@gmail.com
Pec maura.besenzone@archiworldpec.it
Iscritto all'Albo/Ordine di Bergamo

nr. 2554



Timbro e firma

ASTE GIUDIZIARIE®
Date

Nomina dell'esperto	04 settembre 2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	12 settembre 2023
Data della consegna del rapporto di valutazione	19 dicembre 2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	09 gennaio 2024
Anticipazione d'ufficio dell'udienza	06 dicembre 2023
Richiesta di proroga consegna rapporto di valutazione a seguito anticipo udienza al 20/12/2023	08 novembre 2023
Accoglimento istanza proroga dal Giudice in data	12 novembre 2023

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

LOTTE N. 2-3 DI 13**Descrizione sintetica:**

Trattasi di terreni edificabili ubicati nel Comune di Castelvotati, Provincia di Brescia, in via Cizzago strada interna via Leopoldo Allocchio.

Entrambe i lotti sono inseriti in Zona "C" Edilizia Residenziale di espansione in atto", delle NTA del "piano delle Regole" del P.G.T. vigente, all'interno del piano Attuativo approvato il 13 settembre 2005 con Delibera n. 37 del C.C. di Castelvotati, e denominato "Piano di Lottizzazione Residenziale [REDACTED]". È stata stipulata convenzione urbanistica per l'attuazione del piano di lottizzazione del comparto con atto notarile rogato dal Notaio Dott. Gianni Tufano rep. 126430 e racc. 10385 in data 04/11/2005 con la quale sono state cedute le aree destinate a standard e ad urbanizzazioni primarie.

Le opere di urbanizzazione sono state completate in data 10/05/2007 come da denuncia di fine lavori e certificato di regolare esecuzione del 05/07/2007 prot. 5987.

I lotti sono identificati nel piano di lottizzazione con i numeri 8 e 9, hanno entrambe superficie pari a 1.429,77 mq circa e Volumetria assegnata dal piano di lottizzazione di 2.745,82 mc.

Il piano di lottizzazione ipotizzava la realizzazione di una palazzina con altezza max 9 m.

L'accesso carraio e pedonale è predisposto rispettivamente sui lati sud e ovest dalla strada di lottizzazione via L. Allocchio.

La superficie catastale di ogni lotto di piena proprietà è di circa 1.429 m².

Identificativi catastali: beni immobili siti in Comune di Castelvotati sezione NCT censiti al Catasto Terreni come segue:

NUMERO LOTTO	Identificativi catastali	QUALITÀ	SUPERFICIE m ²	R. D. Euro	R.A. Euro
LOTTO N. 2	Foglio 8 Mappale 400	SEMIN. IRRIG. di cl. 1	1.429 m ²	13,65	15,50
LOTTO N. 3	Foglio 8 Mappale 401	SEMIN. IRRIG. di cl. 1	1.429 m ²	13,65	15,50

Quota di proprietà: proprietà per 1/1

Diritto di proprietà: Piena proprietà

Divisibilità dell'immobile: Possibile frazionamento. I lotti di cui ai mappali 400 e 401 sono appezzamenti di medio-grande dimensione tale da consentire la realizzazione di un piccolo complesso residenziale a tre piani. I lotti possono perciò essere frazionati in lotti di dimensioni minori. La presente considera il miglior utilizzo della volumetria edificabile

considerando i lotti previsti da Pino di Lottizzazione. Il miglior realizzo prevede la vendita individuale dei due lotti.

Più probabile valore in libero mercato LOTTO 2 € 257.000/00

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata LOTTO 2
(valore base d'asta) € 231.000/00**

Più probabile valore in libero mercato LOTTO 3 € 257.000/00

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata LOTTO 3
(valore base d'asta) € 231.000/00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: si rileva una situazione di recessione del ciclo immobiliare (*Falling Market*) che limita la commerciabilità, sia nel breve sia nel lungo periodo.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina
Conformità catastale	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina
Conformità titolarità	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 54
Spese condominiali arretrate	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagine
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 55

Limitazioni

Assunzioni limitative	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 55
Condizioni limitative	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 53

Note: sui lotti in oggetto sono presenti, alla data del sopralluogo, parti di macchinari edili, in particolare gru a torre, che la ditta esecutata si è impegnata a rimuovere nel più breve tempo possibile. Nel caso di mancata rimozione dei suddetti, sarà necessario valutarne la rimozione a carico della procedura.



Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

Limitazioni

Assunzioni limitative

Condizioni limitative



☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 82

☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 83

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina



Lotti 2-3 di 13

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

In data 04/09/2022 la sottoscritta è stata incaricata dal Tribunale - Ufficio Esecuzioni Immobiliari per la valutazione di tutti i beni pignorati di cui alla procedura esecutiva n. 330/2023. Il 12/09/2023 ha poi accettato l'incarico previo dichiarazione inviata online all'ufficio esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia secondo le procedure telematiche.

A seguito di comunicazione del 15/09/2023 da parte del custode giudiziario: Dott.ssa Avv. Antonella Caccese la sottoscritta Arch. Maura Besenzoni il giorno 27/09/2023 alle ore 9.30, si è recata presso il primo lotto in Castelvoti alla presenza della custode, per procedere all'accesso ai beni staggiati. In assenza della proprietà, la custode giudiziaria ha provveduto a contattare il referente dell'Immobiliare esecutata per fissare un secondo sopralluogo avvenuto in data 06/10/2023.

In tal data la sottoscritta, ha provveduto a procedere alle operazioni peritali di stima in presenza della custode giudiziaria. Sopraggiunta in loco, in presenza della custode giudiziaria Dott.ssa Antonella Caccese e della sua collaboratrice, la sottoscritta è stata accolta e accompagnata nella visita all'immobile dal Sig. -OMISSIS- e dalla Sig.ra -OMISSIS-, legale rappresentante dell'immobile esecutata. È stato perciò possibile visionare gli immobili oggetto della presente.

Il giorno 12/09/2023 la sottoscritta ha:

- scaricato e visionato la documentazione relativa alla pratica dal portale PST della giustizia.
- richiesto al Servizio Catastale dell'Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Brescia copia delle visure catastali storiche e visura per immobile, elaborato planimetrico catastale ed elenco dei subalterni, copia delle schede catastali dell'immobile per accertarne la conformità catastale.

Il giorno 14/09/2023, visionate le visure storiche catastali, preso atto della cessata attività dei notai che hanno redatto i rispettivi atti di compravendita degli immobili, la sottoscritta ha

- richiesto copia degli atti di provenienza all'Archivio Notarile di Brescia pervenuti via pec rispettivamente in data 04/11/2023 e 05/11/2023;
- richiesto copia di certificato di destinazione urbanistica (CDU) al Comune di [REDACTED] attraverso Portale SUE;
- contattato il Comune di Castelvoti, fatte rispettivamente le richieste di accesso agli atti e di rilascio di copia di CDU via PEC.

Il giorno 27/09/2023, a seguito di comunicazione pec del custode giudiziario, Avv. A. Caccese, la sottoscritta si è recata presso il primo Lotto di Castelvoti per un primo sopralluogo senza accesso agli immobili per assenza della proprietà (vedasi relazione della custode).

Il giorno 27/09/2023 è stata fatta ispezione ipotecaria sull'immobile oggetto della presente dalla quale è emerso che gli immobili sono soggetti ad atto esecutivo o cautelare.

ARCH. MAURA BESENZONI

VIA CORTIVO, 14 - 24067 SARNICO BG - TEL 3402210293 - P.IVA 03546580162 - C.F. BSNMRA78L701437C

Il giorno 27/09/2023 è stata fatta richiesta di copia dei contratti di locazione in essere a nome dell'immobiliare eseguita, all'Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale di Brescia, Ufficio territoriale di Chiari.

Il giorno 03/10/2023 previo appuntamento, è stato effettuato un primo accesso agli atti presso il Comune di Castelvoti.

Il giorno 06/10/2023, alla presenza della custode giudiziaria, avv. A. Caccese e della sua collaboratrice, è stato effettuato sopralluogo presso gli immobili di Castelvoti e i terreni agricoli di [REDACTED]. Gli esecutati hanno consegnato visura camerale dell'immobiliare eseguita aggiornata, alla custode la quale ha inoltrato copia alla sottoscritta.

Nel corso del mese di ottobre, la sottoscritta ha ripetutamente tentato di prendere contatto con il responsabile dell'immobiliare eseguita, come accordato durante il sopralluogo, per aver copia dell'atto di provenienza dei terreni agricoli (non ancora ricevuto dall'archivio notarile). Tale operazione ha avuto esito negativo.

Il giorno 06/11/2023 la sottoscritta ha provveduto a contattare l'azienda agricola locataria dei terreni siti in [REDACTED] per richiedere informazioni dettagliate in merito allo stato della vite in essere su detti terreni. L'azienda locataria ha inoltrato le informazioni richieste tramite e-mail in data 08/11/2023.

Il giorno 08/11/2023, a seguito di anticipazione d'ufficio dell'udienza del 19/10/2023 alla data del 06/12/2023, la sottoscritta ha provveduto a richiedere proroga della consegna del rapporto di valutazione, accettata dal G.E. Dott. A. Pernigotto in data 12/11/2023.

A seguito di richiesta del G.E. Dott. Pernigotto del 08/11/2023 di nota relativamente al valore del canone d'affitto dei terreni agricoli in [REDACTED] di cui ai lotti dal n. 4 al 13, la sottoscritta ha inoltrato al Tribunale, con procedura telematica, relazione con verifica di congruità del canone di locazione.

In data 10/11/2023 è stato effettuato un secondo accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelvoti per accertamenti relativamente ai terreni edificabili di cui ai lotti n. 2 e 3.

In data 14/11/2023 è stato possibile visionare l'atto di provenienza dei terreni di Coccaglio inoltrato via pec dall'Archivio Notarile Distrettuale di Brescia.

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

LOTTE 2-3 DI 13

Localizzazione

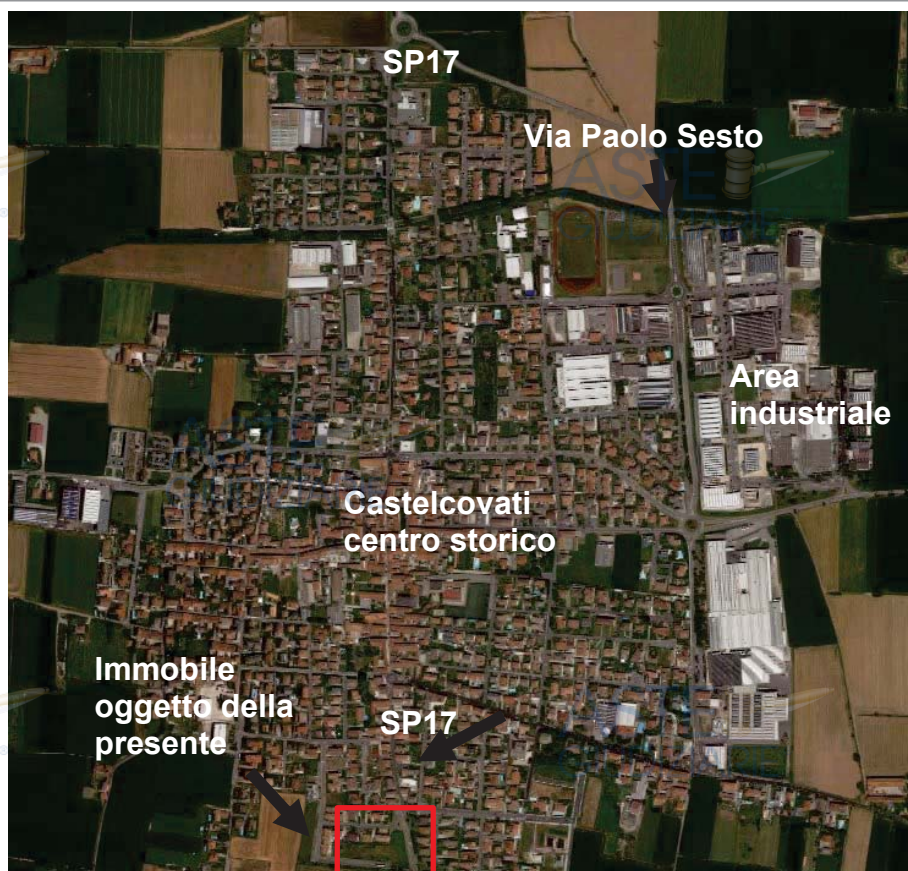
- ☐ Provincia: Brescia
- ☐ Comune: Castelvotati
- ☐ Via Cizzago

Zona

I terreni in oggetto si trovano a sud del centro abitato di Castelvotati in una zona a prevalente destinazione residenziale. I lotti fanno parte della "Zona C – Edilizia residenziale di espansione in atto" identificata dal PdR del PGT vigente nel Comune di Castelvotati e più in particolare del piano di lottizzazione denominato "Piano di Lottizzazione residenziale" di cui alla Delibera del C.C. di Castelvotati n. 37 del 13 settembre 2005.

Il tessuto edilizio circostante è piuttosto omogeneo, per lo più costituito da residenze mono e bifamiliari e piccoli complessi residenziali di poche unità abitative a due piani fuori terra. Nelle vicinanze un parco a verde pubblico. Il lotto confina con la Strada Provinciale SP17 via Cizzago che attraversa il centro storico e collega Castelvotati a sud col Comune di Cizzago e a nord col Comune di Chiari.

Mappa geografica



Location maps – fonte www.google.com/maps

ARCH. MAURA BESENZONI

VIA CORTIVO, 14 – 24067 SARNICO BG - TEL 3402210293 – P.IVA 03546580162 – C.F. BSNMRA78L701437C

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

Pagina 43

☐ **Destinazione urbanistica dell'immobile**

Zona C – “Edilizia residenziale di espansione in atto” (Art. 26) - PdR del PGT vigente

☐ **Tipologia immobiliare¹²**

Terreno	☐ Agricolo	☒ Edificabile			
Fabbricato	☐ Nuovo	☐ Ristrutturato	☐ Seminuovo	☐ Usato	☐ Rudere
Indicare se il fabbricato è:		☐ indipendente	☐ in condominio		

☐ **Tipologia edilizia dei fabbricati¹³ NON ATTINENTE**

☐ Fabbricato singolo	☐ Fabbricato in linea	☐ Fabbricato a schiera
☐ Fabbricato tipico	☐ Fabbricato multipiano	☐ Fabbricato rurale

☐ **Caratteristiche generali dell'immobile**

Terreni rispettivamente di forma rettangolare e trapezoidale, accessibili sul lato sud (lato con migliore esposizione) da via Leopoldo Allocchio ovvero strada interna di lottizzazione e accesso pedonale ad ovest dalla strada provinciale SP17 via Cizzago.

☐ **Dimensione**

Tale parametro rappresenta la grandezza dei terreni oggetto di stima rispetto al mercato immobiliare della zona in esame e non rappresenta una valutazione assoluta del parametro stesso

☐	Piccola (lotto < 500 m ²).
☒	Media (lotto compreso tra i 500 m ² e 2.500 m ²).
☐	Grande (lotto > 2.500 m ²).

☐ **Caratteri domanda e offerta**

Lato acquirente	☒ Privato	☒ Società	☐ Ente/cooperativa
Lato venditore	Tribunale, mediante procedura immobiliare		

¹² Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.¹³ Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.

☐ **Forma di mercato¹⁴**

☐ Concorrenza monopolistica	☐ Concorrenza monopolistica ristretta	☐ Oligopolio
☐ Monopolio	☐ Monopolio bilaterale	
☒ Altro: vendita coattiva od espropriativa (forzosa) a mezzo di asta pubblica, in presenza di un venditore (Tribunale) e diversi possibili acquirenti (aggiudicatari).		

☐ **Filtering¹⁵**

☒ Assente	☐ Down	☐ Up
---	-------------------------------	-----------------------------

☐ **Fase del mercato immobiliare¹⁶**

☐ Espansione	☒ Contrazione	☐ Recessione	☐ Recupero
-------------------------------------	---	-------------------------------------	-----------------------------------

¹⁴Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta. Concorrenza monopolistica: la forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella

formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza. Il venditore può esercitare potere discrezionale sul prezzo legato alla naturale disomogeneità degli immobili nel quadro ad esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato. Concorrenza monopolistica ristretta: valgono le stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta rispetto al lato della domanda oppure al lato dell'offerta. Oligopolio: il mercato è costituito da pochi offerenti e da un discreto numero di compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A secondo dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato. Monopolio: il mercato è caratterizzato da un solo offerente e da molti compratori. Il bene è unico e non sostituibile, il prezzo è determinato dalle strategie di chi detiene il monopolio, che può fissare la quantità di vendita e accettare il prezzo offerto dal mercato, oppure può usare un prezzo diverso in base a chi è venduta la merce. In questo ultimo caso si deve prevedere la formazione di sottomercati che sono influenzati da preferenze diverse dei consumatori. Nel mercato edilizio i beni che soddisfano questa particolare condizione sono generalmente quelli ubicati in particolari pregio.

Monopolio bilaterale: esiste un solo venditore e un solo compratore. Un tipico esempio sono i reliquati. In questi casi il prezzo si determina con il criterio della doppia stima delle proprietà, effettuando la valutazione dell'immobile nella situazione ante e post vendita e ante e post acquisto.

¹⁵Filtering: rappresenta un aspetto economico sociale dello specifico segmento di mercato preso in esame. Il filtering indica quindi l'influenza nulla (assente), positiva (up) o negativa (down) della situazione economica sociale e in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato.

¹⁶Fase del mercato immobiliare: è riferita all'andamento ciclico del mercato. Le fasi del mercato immobiliari sono generalmente la fase di espansione, di contrazione, di recessione e di recupero.

Espansione: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta. Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire. Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.

Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

LOTTE 2 e 3 DI 13

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Gli immobili in oggetto sono due terreni edificabili ubicati nel Comune di Castelvati (BS), inseriti nell'Ambito residenziale Zona C "Edilizia residenziale di espansione in atto", all'interno del Piano di Lottizzazione Residenziale [REDACTED] e contraddistinti come lotti numeri 8 e 9, entrambe con superficie di 1429,77 mq ed un volume edificabile assegnato dal P.L. di 2.745,82 mc.

La zona circostante è caratterizzata prevalentemente da edifici residenziali del tipo mono-bifamiliare con qualche complesso residenziale di poche unità abitative e da terreni agricoli a seminativo.

Il contesto urbano è servito da una comoda viabilità fra cui la strada di lottizzazione a sud dei lotti di recente realizzazione: via Leopoldo Allocchio, e la Strada Provinciale 17 che confina col mappale 401 e attraversa il Comune di Castelvati collegandolo a nord con il Comune di Chiari e a sud con il Comune di Cizzago. Nelle strette vicinanze si rileva il parco pubblico di quartiere e a nord dei lotti, ad una distanza di circa 600 metri si sviluppa il centro storico del paese.

Nelle vicinanze si collocano i principali servizi ed infrastrutture quali: l'asilo nido, le scuole materne, la scuola primaria, i luoghi di culto, attività terziarie e commerciali di vicinato. Le scuole medie ed il campo sportivo sono nella contrapposta zona nord del paese a circa 1,5 km dai lotti.

L'area è pianeggiante, risulta in stato di abbandono a verde incolto, con recinzione disomogenea perlopiù composta da rete elettrosaldata legata a tondini in ferro fissati nel terreno e ricoperta da vegetazione spontanea.

L'accesso carraio al lotto è stato predisposto in lato sud per il mappale 400 e nell'angolo sud-ovest del mappale 401, da strada di lottizzazione: via L. Allocchio.

I due lotti non sono divisi fra loro e compongono un unico appezzamento occupato parzialmente all'interno, da parti di macchinari edili presumibilmente pezzi di gru a torre. Anche tali materiali sono parzialmente ricoperti dalla vegetazione spontanea.

Per quanto riguarda le utenze e i sottoservizi, la lottizzazione di cui fanno parte i due lotti, è stata oggetto di collaudo positivo delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione di cui al prot. n. 6260 del 13/07/2007 a firma dell'Ing. Belotti Fabio incaricato con determina n. 147 del 30/05/2007 dal Comune di Castelvati. Risultano depositate agli atti il certificato di conformità dell'impianto di pubblica illuminazione e le dichiarazioni di conformità degli impianti delle reti di gas metano ed idrica prot. 10252 del 14/11/2007.

Si puntualizza infine che non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dal quesito.

Confini

Confini catastali **LOTTO 2** mappale 400 Foglio 8 (in senso orario partendo da nord):

- ☐ Nord: confinante con mappali 381, 383, 367, 368, 369, 370 di altra proprietà
- ☐ Est: Mappale 401 stessa proprietà
- ☐ Sud: mappale 436 ora Via L. Allocchio
- ☐ Ovest: mappale 399 di altra proprietà

Confini catastali **LOTTO 2** mappale 401 Foglio 8:

- ☐ Nord: confinante con mappale 371 di altra proprietà
- ☐ Est: confinante con mappali 373 e 375 (verde pubblico pertinenziale a via Cizzago)
- ☐ Sud: mappale 436 marciapiede pedonale di collegamento fra via Cizzago e Via L. Allocchio
- ☐ Ovest: mappali 436 (via L. Allocchio) e mappale 400 (stessa proprietà)

Consistenza

- ☐ Rilievo
- ☒ Diretto in loco
- ☒ Data del sopralluogo: 06 ottobre 2023
- ☒ Desunto graficamente da:

■ Non è stato effettuato rilievo meccanico e strumentale perché necessita di strumentazione specifica

- Planimetria catastale
- Elaborato grafico generico: planimetria

Criterio di misurazione

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

Nota: Le misure dei lotti sono state desunte dalle visure catastali e dalle planimetrie allegate al "Piano di Lottizzazione residenziale" di cui fanno parte i lotti.

Si precisa che lo scrivente non ha effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza delle sagome e profili plano-altimetrici del terreno, né l'identificazione dei confini come delimitati in loco, né le distanze degli edifici e delle cinte confinanti, poiché trattasi queste di specifiche attività non richieste dal quesito.

Calcolo superfici di proprietà

LOTTO	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	SUPERFICIE mq	VOLUME ASSEGNATO DAL PIANO DI LOTTIZZAZIONE mc
Lotto 2	Foglio 8 Mappale 400	1.429,77	2.745,82
Lotto 3	Foglio 8 Mappale 401	1.429,77	2.745,82
SUPERFICIE TOTALE		2.859,54	

Superficie commerciale complessiva

m² 2.859,54

Caratteristiche quantitative e qualitative¹⁷

Esposizione prevalente del terreno	☐ Medio	☐ Medio	☒ Massimo
Dotazione di parcheggi pubblici	☐ Medio	☒ Medio	☐ Massimo
Dotazione area verde pubblica	☐ Medio	☐ Medio	☒ Massimo
Visibilità	☐ Medio	☐ Medio	☒ Massimo
Fronte	☒ Presente	☐ Assente	
Vicinanza vie di comunicazione	☒ Presente	☐ Assente	
Obsolescenza esterna	☐ Presente	☒ Assente	
Morfologia	☒ Pianeggiante	☐ Lievemente acclive	☐ Fortemente acclive

¹⁷Caratteristiche quantitative e qualitative: indicare e analizzare TUTTE le caratteristiche immobiliari che determinano variazioni positive o negative dei prezzi e/o dei canoni di locazione. A titolo puramente indicativo e non esaustivo, per esempio, per immobili con destinazione residenziale riportare la presenza o l'assenza dell'ascensore, il n. dei servizi igienici, la tipologia degli impianti in dotazione, il grado di manutenzione esterno del fabbricato ed interno del bene, la classe energetica, la presenza di fonti inquinanti (es. inquinamento acustico, elettromagnetico, ambientale, etc), l'esposizione, la luminosità degli ambienti, il numero degli affacci, la panoramicità, la funzionalità, il grado di finiture, etc.

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

LOTTE 2 E 3 DI 13

Titoli autorizzativi esaminati

■ Elenco:

- Delibera del C.C. di Castelvotati n. 37 del 13/09/2005 con allegati
- Convenzione urbanistica in variante al “Piano di Lottizzazione residenziale [REDACTED] del 04/11/2005 rep. 126430 racc. 10385 Notaio Tufano
- Denuncia inizio lavori del piano di Lottizzazione prot. 3050 del 29/03/2005
- Certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione del Piano di Lottizzazione residenziale. Prot. 5987 del 05/07/2007
- Atto unico di collaudo tecnico prot. 6260 del 13/07/2007
- Approvazione collaudo delle opere di urbanizzazione con Determina n. 28 del 14.01.2008
- CDU – certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Castelvotati in data 03/10/2023 prot. n. 13284/VI.2

■ Documentazione visionata: CDU – certificato di destinazione urbanistica
Piano di lottizzazione e Atto notarile (convenzione urbanistica)

■ Fonte documentazione rilasciata: Archivio Ufficio Tecnico del Comune di Castelvotati

■ Data verifica urbanistica: 03/10/2023 – 10/11/2023

Situazione urbanistica

■ Strumento urbanistico: “Zona C– Edilizia residenziale di espansione in atto” - Art. 26 NTA -PdR del PGT vigente del Comune di Castelvotati (cfr. Piano delle regole – T01a - Piano Delle Regole: Rappresentazione Cartografica Uso del suolo) – **vedi allegati 21 - 22**

☐ Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

- ☐ Vincoli urbanistici
- ☐ Vincoli ambientali
- ☐ Vincoli infrastrutturali
- Nessun vincolo

LOTTI 2 E 3 DI 13

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

La sottoscritta Arch. Maura Besenzoni, iscritta all'Albo/Ordine degli Architetti di Bergamo nr. 2554, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Castelvoti ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- ☒ la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della porzione di fabbricato oggetto della presente e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- ☐ la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

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

- ☐ No, perché
- ☐ Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in:

Sarnico, 18/12/2023

Il Tecnico
Arch. Maura Besenzoni

MAURA BESENZONI
ORDINE DEGLI ARCHITETTI
BERGAMO
N° 2554
ARCHITETTO

LOTTI 2 E 3 DI 13

Immobili censiti al CATASTO TERRENI del Comune di Castelvoti (BS), via Cizzago, identificati in mappa al:

- Foglio 8 Mappale 400, sem. irr. cl. 1 – R.D. 13,65, R.A. euro15,50
- Foglio 8 Mappale 401, sem. irr. cl. 1 – R.D. 13,65, R.A. euro15,50

Precisazioni:

I due Mappali: 400 e 401 derivano dal frazionamento e soppressione del mappale 361 fg. 8; a sua volta il mappale 361 fg. 8 deriva dal frazionamento e soppressione del mappale 353 fg. 8; il mappale 353 fg. 8 deriva dal frazionamento e soppressione dell'originario mappale 134 fg. 8 oggetto di atto di provenienza dei terreni oggetto di valutazione immobiliare.

Attualmente l'Immobile è catastalmente intestato a:

- -OMISSIS--- (C.F. -OMISSIS---) con sede in -OMISSIS--- (BS)

Quota di proprietà: 1/1

Elenco documentazione visionata

- Mappa catastale del Comune di Castelvoti (fonte: geoportale della Provincia di Brescia);
- Estratto di mappa foglio 8 del Comune di Castelvoti;
- Visure catastale storica per immobile catasto terreni

Data verifica catastale: 13/09/2023

LOTTO 2-3 DI 13

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta Arch. Maura Besenzoni, iscritta all'Albo/Ordine degli Architetti di Bergamo nr. 2554, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio Provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- ☒ la REGolarITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- ☐ la NON REGolarITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Quantificazione dei costi da decurtare dal valore finale (D.L. 27 giugno 2015, n. 83, Pubblicato su GU il 27/06/2015 al n. 147, convertito con modifiche in L. 6 agosto 2015 n. 132, su G.U. del 20/08/2015): NON ATTINENTE.

Note

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione estratta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia e dalla documentazione allegata ai provvedimenti autorizzativi; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Sarnico, 18/12/2023

Il Tecnico
Arch. Maura Besenzoni



ARCH. MAURA BESENZONI

VIA CORTIVO, 14 - 24067 SARNICO BG - TEL 3402210293 - P.IVA 03546580162 - C.F. BSNMRA78L701437C

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

Pagina 52

4.3 Verifica della titolarità

LOTTE 2 E 3 DI 13

Inquadramento della titolarità

1. Atto di compravendita in data 26 giugno 1991 n. 62328 di repertorio del Notaio Mario Ambrosione di Brescia, Registrato in Brescia in data 09/07/1991 al numero 2867, Trascritto a Brescia il 02/07/1991 ai n.ri 18890/13274 con il quale la società -OMISSIS-- S.r.L. con sede -OMISSIS-- (BS), acquista la complessiva piena proprietà della quota di 1/1 del mappale 134 fg. 8 del comune di Castelvotati (mappale da cui hanno origine i mappali 400 e 401 come meglio specificato nella "rispondenza catastale") (cfr. ALLEGATO 11 Relazione notarile catastale ed ipotecaria ventennale - ALLEGATO 26 copia dell'atto di compravendita).
2. Atto di fusione in data 27 ottobre 2009 n. 138622/14338 di repertorio del Notaio Gianni Tufano di Brescia (BS). Trascritto a Brescia il 5 novembre 2009 ai n.ri 46501/27425, con il quale la società -OMISSIS-- veniva incorporata nella Società "-OMISSIS--", con sede in -OMISSIS-- (BS).

Titolo di provenienza

- Quota di proprietà 1/1 della piena proprietà: Foglio 8 Mappali 400 e 401
- ☐ Usufrutto
- ☐ Nuda proprietà

Condizioni limitanti

- ☐ Servitù
- ☐ Vincoli
- ☐ Oneri
- ☐ Pesì
- Gravami:

- Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 5 giugno 2014 ai n.ri 17956/3019 per la somma complessiva di € 330.000,00 per capitale ed € 165.000/00 per interessi, contro la società --- -----OMISSIS--- ed a favore della [REDACTED]
[REDACTED] gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili di cui ai mapp. 400 e 401 fg. 5, a garanzia di mutuo fondiario in data 4 giugno 2014 n. 147292/17607 di rep. Notaio Gianni Tufano di Brescia, concesso alla medesima società datrice di ipoteca.
- Ipotecche giudiziali derivanti da sentenza di condanna del Tribunale di Genova n. Rep. 791 del 08/03/2016 Iscritta a Brescia il 29/03/2016 ai n. R.G. 11720 e n.ri R.Part. dal numero 1914 al numero 1929 come meglio specificato nella relazione ventennale depositata agli atti.

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO in dipendenza di atto giudiziario in data 11/12/2017 n 3822 di Rep. TRIBUNALE ORDINARIO di BRESCIA trascritto a Brescia il 11/01/2018 ai n.ri 1268/832, annotato di ANNULLAMENTO in data 27/02/2018 ai n.ri 8645/1832.
- Ipoteca legale iscritta a Brescia il 07/10/2019 Registro Particolare 7559 Registro Generale 42907 a favore di [REDACTED] gravante il diritto di esclusiva proprietà dell'immobile in oggetto in dipendenza di INGIUNZIONE FISCALE in data 30/09/2019 n. 521 di rep. [REDACTED]
- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 31/10/2022 ai n.ri 50159/9624 per la somma di € 200.000/00 (duecentomila/00) di cui € 136.400,00 (centotrentaseimilaquattrocento/00) per capitale contro la società eseguita ed a favore del Sig. [REDACTED] gravante il diritto di esclusiva proprietà dell'immobile in oggetto in dipendenza di DECRETO INGIUNTIVO in data 4/10/2022 n. 2704/2022 di Rep, Tribunale di Genova.
- Ipoteca legale iscritta a Brescia in data 24/02/2023 ai n.ri 7599/1140 contro la società eseguita a favore di [REDACTED] gravante il diritto di esclusiva proprietà dell'immobile in oggetto in dipendenza di INGIUNZIONE FISCALE in data 22/02/2023 n.716 di Rep. [REDACTED]
- Atto esecutivo o cautelare – **Pignoramento** immobiliare trascritto a Brescia in data 20/07/2023 ai nn. 32464/22668 contro la società eseguita a favore della: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] gravante il diritto di pena ed esclusiva proprietà dell'immobile in oggetto

Note

Dalle ispezioni ipotecarie si confermano le ipoteche sopraelencate e presenti nella Relazione ventennale. Per approfondimento si faccia riferimento alla Relazione ventennale allegata al fascicolo.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- ☒ Libero
☐ Occupato

Note

I terreni edificabili oggetto di cui ai mappali 400 e 401 fg. 8 del Comune di Castelvovati, sono attualmente occupati in termini di ingombro, da pezzi di attrezzatura edile, nello specifico pezzi di gru, come precedentemente illustrato. Il sig. –OMISSIS–, per conto della madre nonché socia maggioritaria e amministratrice “–OMISSIS–” eseguita, alla data del sopralluogo, si è reso disponibile alla rimozione di tale attrezzatura, nel più breve tempo possibile.

Nel caso di mancata rimozione dell'attrezzatura da parte degli esecutati, la rimozione dovrà essere eseguita con spese a carico della procedura.

5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente¹⁸

LOTTI 2 E 3 DI 13

- ☒ **Vincoli** – Oltre alle ipoteche sopraelencate fra le quali ipoteche giudiziali derivanti da sentenza di condanna. Si rilevano i seguenti vincoli:
- Convenzione urbanistica in variante a Piano di Lottizzazione stipulato con il Comune di Castelvovati in data 01/11/2005 Rep. 126.430 Racc. n .10.385 del Notaio Dott. Gianni Tufano
- ☐ **Servitù** – non si rilevano servitù attive o passive

6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.¹⁹

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

LOTTI 2 e 3 DI 13

☒ **ISCRIZIONI SULL'IMMOBILE:**

- Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 5 giugno 2014 ai n.ri 17956/3019 per la somma complessiva di € 330.000,00 per capitale ed € 165.000/00 per interessi, contro la società ----OMISSIS--- ed a favore della [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili di cui ai mapp. 400 e 401 fg. 5, a garanzia di mutuo fondiario in data 4 giugno 2014 n. 147292/17607 di rep. Notaio Gianni Tufano di Brescia, concesso alla medesima società datrice di ipoteca.
- Ipoteche giudiziali derivanti da sentenza di condanna del Tribunale di Genova n. Rep. 791 del 08/03/2016 Iscritta a Brescia il 29/03/2016 ai n. R.G. 11720 e n.ri R.Part. dal numero 1914 al numero 1929 come meglio specificato nella relazione ventennale depositata agli atti.
- Ipoteca legale iscritta a Brescia il 07/10/2019 Registro Particolare 7559 Registro Generale 42907 a favore di [REDACTED] gravante il

¹⁸ Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente: indicare eventuali condizioni limitanti esistenti sull'immobile alla data della trascrizione della procedura esecutiva ed all'attualità che continueranno a gravare sul bene oggetto di alienazione e che resteranno in carico all'aggiudicatario. Tra questi si segnalano in linea di principio: domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo, etc.

¹⁹ Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. A titolo indicativo riportare le eventuali iscrizioni ipotecarie ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta allo specifico quesito e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura), le difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta allo specifico quesito e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura), etc.

diritto di esclusiva proprietà dell'immobile in oggetto in dipendenza di INGIUNZIONE FISCALE in data 30/09/2019 n. 521 di rep. [REDACTED]

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 31/10/2022 ai n.ri 50159/9624 per la somma di € 200.000/00 (duecentomila/00) di cui € 136.400,00 (centotrentaseimilaquattrocento/00) per capitale contro la società eseguita ed a favore del [REDACTED] gravante il diritto di esclusiva proprietà dell'immobile in oggetto in dipendenza di DECRETO INGIUNTIVO in data 4/10/2022 n. 2704/2022 di Rep. Tribunale di Genova.
- Ipoteca legale iscritta a Brescia in data 24/02/2023 ai n.ri 7599/1140 contro la società eseguita a favore di [REDACTED] gravante il diritto di esclusiva proprietà dell'immobile in oggetto in dipendenza di INGIUNZIONE FISCALE in data 22/02/2023 n.716 di Rep. [REDACTED]

☒ **TRASCRIZIONI SULL'IMMOBILE**

- Trascrizione del 11/01/2018 – Reg. part. 832 Reg. Gen. 1268 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO di BRESCIA Rep. 3822 del 11/12/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO. Annotato di ANNULLAMENTO in data 27/02/2018 ai n.ri 8645/1832.
- Trascrizione nn. 32464/22668 del 20/07/2023.
Tribunale di Brescia – Rep. 6060 del 07/07/2023

Verbale di Pignoramento immobiliare.

A favore della: [REDACTED]

A carico: ditta eseguita

☒ Differmità catastali cui costo della regolarizzazione sarà detratto dal prezzo a base d'asta:

☒ No
☐ Si (vedi paragrafo "storia catastale").

☒ Differmità urbanistico - edilizie cui costo della regolarizzazione sarà detratto dal prezzo a base d'asta:

☒ No
☐ Si (vedi paragrafo "regolarità urbanistica ed edilizia").

☐ Altre formalità che saranno cancellate (specificare):

7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

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

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

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

Basi del valore

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

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

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

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

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

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

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

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

Assunzioni limitative²⁰

Non si segnalano assunzioni limitative

Condizioni limitative²¹

Non si segnalano assunzioni limitative

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

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

☒ Si

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

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

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

Metodo del confronto

MCA con nr. 3 comparabili

☐ Sistema di Stima

☐ MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili

☐ Sistema di ripartizione

☐ Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione

☐ Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

☐ Finanziario

☐ Capitalizzazione diretta

☐ Capitalizzazione finanziaria

☐ Analisi del flusso di cassa scontato

☐ Dei costi

Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione. In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.

²⁰ Assunzioni: le assunzioni sono proposizioni ritenute essere vere per certi fini. Le assunzioni comprendono fatti, condizioni o situazioni che influiscono sull'oggetto o sull'approccio della valutazione. Sono proposizioni che, una volta dichiarate, devono essere accettate al fine di comprendere la valutazione. Le assunzioni alla base di una valutazione devono essere motivate.

²¹ Condizioni limitanti: le condizioni limitanti sono limiti imposti alla valutazione richiesti generalmente dalla committenza, dal valutatore e dalla normativa.

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 2 E 3 DI 13

Per quanto concerne la proprietà per 1/1 degli immobili siti in Comune di Castelvoti e identificato in mappa al:

- Foglio 8 Catasto terreni Mappali 400 di Ha 0.14.29 seminativo irriguo cl. 1 R.D. € 13,65 R.A. 15,50;
- Foglio 8 Catasto terreni Mappali 401 di Ha 0.14.29 seminativo irriguo cl. 1 R.D. € 13,65 R.A. 15,50;

Il più probabile **valore in libero mercato** per il LOTTO 2 viene di fatto quantificato in € **257.000/00** diconsi Euro duecentocinquantasettemila/00 (**vedasi analisi estimativa allegato 1**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta per il LOTTO 2, viene quantificato in € **231.000/00** diconsi euro duecentotrentunomila (**vedasi analisi estimativa allegato 2**)

Il più probabile **valore in libero mercato** per il LOTTO 3 viene di fatto quantificato in € **257.000/00** diconsi Euro duecentocinquantasettemila/00 (**vedasi analisi estimativa allegato 1**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta per il LOTTO 3, viene quantificato in € **231.000/00** diconsi euro duecentotrentunomila (**vedasi analisi estimativa allegato 2**)

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Architetto Maura Besenzoni

Iscritto all'Ordine/Albo: degli Architetti di Bergamo al n. 2554

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- È in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.



Timbro e firma

Sarnico, lì 18/12/2023

Data rapporto valutazione: 18/12/2023

ARCH. MAURA BESENZONI

VIA CORTIVO, 14 - 24067 SARNICO BG - TEL 3402210293 - P.IVA 03546580162 - C.F. BSNMRA78L701437C

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

Pagina 60

10. allegata al rapporto di valutazione

17. **Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato**

18. **Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata**

19. Elaborati fotografici

20. CDU Comune di Castelvovati

21. Estratto PdR – PGT vigente del Comune di Castelvovati

22. Estratto NTA – PGT vigente del Comune di Castelvovati

23. Estratto “Piano di Lottizzazione residenziale [REDACTED]”

24. Estratto mappa catastale

25. Visure catastali

26. Copia dell’Atto di compravendita immobiliare

27. Ispezione ipotecaria del 10/10/2023