

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 541/2020

Giudice delegato:

Dr. Maurizio di Rocco

Anagrafica

Creditore procedente:

BANCO BPM
C.F. 09722490969
sede in Piazza Meda n. 4
20121 Milano (MI)

Rappresentato dall'Avvocato:

Andrea Mina
con Studio in via Soferino 51
25121 Brescia (BS)
Tel 0303757596 Fax 030292421
andrea.mina@brescia.pecavvocati.it
andrea@mina.it

Esecutato:

Esperto incaricato:

Arch. Alessandro Prudenzi
Via Boccherini 5
C.F. PRDLSN59T25A794T
Tel 0302550208
Fax 0302550208
Mail ARCH.PRUDENZI@TISCALI.IT
Pec ALESSANDRO.PRUDENZI@ARCHIWORLDPEC.IT

Iscritto all'Ordine degli Architetti di BRESCIA nr. 1309
all'Albo del CTU Tribunale di BRESCIA nr. 288



Date

Nomina dell'esperto	02/12/2020
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	11/12/2020
Data della consegna del rapporto di valutazione	12/04/2021
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	14/05/2021

Identificazione dei lotti**LOTTO NR.**

pag. 5

Descrizione sintetica

UNITA' IMMOBILIARE CENSITA IN

CATEGORIA CATASTALE B/1
Ricovero

Ubicazione

VIA CARMAGNOLA N. 10/12
CHIARI

Identificativi catastali

FG NCT/24 MAPP. 9 SUB 1
FG NCT/24 MAPP. 9 SUB 2
FG NCT/24 MAPP. 9 SUB 3
MAPP. 11 SUB 1
FG NCT/24 MAPP. 9 SUB 4
MAPP. 11 SUB 2
FG NCT/24 MAPP. 9 SUB 5
MAPP. 11 SUB 3

Quota di proprietà

1/1

Diritto di proprietà

PROPRIETA'

Divisibilità dell'immobile

NO

Valore stimato come il più probabile in libero mercato

€ 1.380.000,00

Valore stimato della quota di proprietà

€ 1.377.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

SUFFICIENTE

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

☒ Si ☐ No

Conformità catastale

☐ Si ☒ No vedi pagina 12

Conformità titolarità

☒ Si ☐ No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato

☒ No ☐ Si

Spese condominiali arretrate

☒ No ☐ Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

☒ No ☐ Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

☒ No ☐ Si

Limitazioni

Assunzioni limitative

☒ No ☐ Si

Condizioni limitative

☒ No ☐ Si

LOTTO NR.

2

pag. 17

Descrizione sintetica

UNITA' IMMOBILIARE CENSITA IN

CATEGORIA CATASTALE B/1
Ricovero

Ubicazione

VIA A. DE GASPERI N. 15
CHIARI

Identificativi catastali

FG NCT/24 MAPP. 10
MAPP. 12

Quota di proprietà

1/1

Diritto di proprietà

PROPRIETA'

Divisibilità dell'immobile

NO

Valore stimato come il più probabile in libero mercato

€ 710.000,00

Valore stimato della quota di proprietà

€ 709.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

BUONO

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

☒ Si ☐ No

Conformità catastale

☐ Si ☒ No vedi pagina 23

Conformità titolarità

☒ Si ☐ No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato

☒ No ☐ Si

Spese condominiali arretrate

☒ No ☐ Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

☒ No ☐ Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

☒ No ☐ Si

Limitazioni

Assunzioni limitative

☒ No ☐ Si

Condizioni limitative

☒ No ☐ Si

Dichiarazioni

Dichiarazione di rispondenza

28

Bibliografia

29

LOTTO 1: Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Dopo attento esame degli atti affidatimi, ho effettuato i necessari accertamenti in loco, per le verifiche del sito ed il conseguente rilievo fotografico, presso l' Ufficio Tecnico del comune di Chiari, nonché presso gli uffici dell' Agenzia del Territorio di Brescia e dell' Agenzia delle Entrate di Chiari ultimando le stesse il 20 marzo 2021.

Verifica della completezza di documenti di cui all' art. 567 cpc.

Risulta già agli atti documentazione esaustiva, con particolare riferimento a quanto già chiaramente indicato nella certificazione notarile già agli atti.

A maggior verifica sono state eseguite nuove ispezioni ipotecarie e catastali confermant quanto sopra indicato.

Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

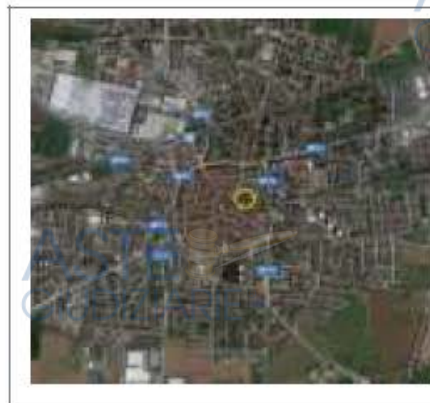
Localizzazione

- | | |
|-------------------------------------|----------------|
| ☐ Provincia | Brescia |
| ☐ Comune | Chiari |
| ☐ Via/Piazza | via Carmagnola |
| ☐ Civico n. | 10/12 |

Zona

L' immobile di cui trattasi è situato in Chiari, è parte nord del complesso, meglio conosciuto come ex Conventino, situato e con accesso da via A. de Gasperi 15 (foto n. 4,5,6,7,8,9,10,26) e via Carmagnola 10/12 (foto n. 1,2,3,14,259,260) in zona residenziale e centrale della città, meglio identificato dall' area individuata con cerchio in giallo nella sottostante ortofoto, e meglio ancora individuabile dall' allegata documentazione fotografica in allegato n. 1.

Mappa geografica



☐ **Destinazione urbanistica dell'immobile**

servizi

☐ **Tipologia immobiliare**

fabbricato

☐ **Tipologia edilizia dei fabbricati**

edificio a corte chiusa

☐ **Tipologia edilizia unità immobiliari**

unità adibite a servizi

☐ **Caratteristiche generali dell'immobile**

ottimamente collocato,
correttamente distribuito, ottime
finiture

☐ **Dimensione**

grande

☐ **Caratteri domanda e offerta**

offerta: fallimenti

domanda: privati

☐ **Forma di mercato**

concorrenza monopolistica ristretta

☐ **Filtering**

positivo

☐ **Fase del mercato immobiliare**

i prezzi sono stabili ed il numero delle
transazioni comincia a crescere

Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Il fabbricato prospiciente via Carmagnola, è la maggior porzione dell'immobile meglio identificato come ex Conventino, per la sua originaria destinazione e per il collegamento, ancora in parte esistente con il limitrofo complesso della Chiesa di Santa Maria Maggiore, nel centro storico della città di Chiari. L'unità immobiliare principale (all. n. 02), già adibita a struttura sanitaria, si sviluppa su quattro piani: piano terra (foto n. 85/132), primo (foto n. 133/156-196/230) e secondo (foto n. 261/290), con spazi comuni al piano interrato adibito a locali tecnici (foto n. 158/173) e con corte comune (foto n. 11/13-19/27-82/84), con accesso dalla corte comune e da ulteriore atrio comune.

Strettamente collegate a detta unità, sia funzionalmente che tramite collegamenti diretti e tanto da averne la medesima classificazione catastale, sono quattro ulteriori unità, rispettivamente al piano secondo (all. n. 3), con accesso da atrio comune prospiciente via Carmagnola 12 ed utilizzo come locali abitativi (foto n. 176/194), al piano secondo una ulteriore unità (all. n. 4), con utilizzo come locali adibiti ad archivio (foto n. 247/253), una terza unità al piano terra (all. n. 5), con utilizzo come ufficio (foto n. 15/18) ed un'ultima unità (all. n. 6) al piano primo, con utilizzo come ufficio (foto n. 231/242).

Tutte le unità hanno accesso sia da via Carmagnola 10, che da via Carmagnola 12 per quanto riguarda i locali comuni posti al piano interrato, nonché, attraverso la corte comune, anche da via de Gasperi 15.

L'edificio di antica edificazione, è stato oggetto di numerosi interventi, dei quali si dirà più avanti, l'ultimo dei quali, in accordo alle risultanze del certificato di agibilità (all. n. 17), risale al 30/10/2018 appare in ottimo stato conservativo con caratteristiche di finitura e manutentive di ottimo livello relativamente alla tipologia in essere.

Tutti gli impianti esistenti appaiono essere ancora funzionanti, e dotati delle necessarie certificazioni.

Confini

In accordo alle mappe N.C.T.R. (all. n. 7)
con riferimento al mappale 9 ed 11

- | | |
|--------------------------------|-------------------------------|
| ☐ Nord | via Carmagnola |
| ☐ Sud | via de Gasperi, mapp. 10 e 12 |
| ☐ Est | mapp. 11 |
| ☐ Ovest | mapp. 5, 6, 7 e 8 |

Consistenza

- | | |
|--|---|
| ☐ Rilievo | ☒ Interno per parti comuni ed esterno |
| ☐ Data dei sopralluoghi | ☒ Diretto in loco |
| | 12-22-29/01/2021 24/03/2021 |
| ☐ Desunto da: | ☒ Planimetria e visura catastale e |

Criterio di misurazione

Calcolo superfici di proprietà

in accordo agli usi ed alle consuetudini statuite dalla Camera di Commercio di Brescia relative all'intero lotto composto dalle particelle

misure in loco

x SEL - Superficie Esterna Lorda

FG NCT/24 MAPP. 9 SUB 1
FG NCT/24 MAPP. 9 SUB 2
FG NCT/24 MAPP. 9 SUB 3
MAPP. 11 SUB 1
FG NCT/24 MAPP. 9 SUB 4
MAPP. 11 SUB 2
FG NCT/24 MAPP. 9 SUB 5
MAPP. 11 SUB 3

Superficie lotto

Piano terra mq 440,00 * coeff. ragg. 1,00
Piano primo mq 420,00 * coeff. ragg. 1,00
mq 22,50 * coeff. ragg. 0,50
Piano secondo mq 342,00 * coeff. ragg. 1,00
mq 78,00 * coeff. ragg. 0,50
Piano interrato mq 110,00 * coeff. ragg. 0,25

(loggiato)

(archivio)
(locali tecnici)

mq 440,00
mq 420,00
mq 11,25
mq 342,00
mq 39,00
mq 27,50

Totale lotto

mq. 1279,75

Caratteristiche qualitative

L'edificio, di antica realizzazione, è stato oggetto di numerosi interventi, anche molto recenti, ed appare oggi ben costruito, ottimamente collocato in una zona residenziale situata in zona centrale, in ottimo stato manutentivo e correttamente collegato alla viabilità principale di accesso.

Come chiaramente emerge dalla documentazione fotografica, l'attuale stato delle U.I.U. che compongono il lotto, pur sicuramente oggetto di alcuni atti di vandalismo ed occupazione abusiva, appaiono in ottimo stato conservativo ed in grado di assolvere nuovamente le funzioni per le quali sono state predisposte con semplici interventi di pulizia e manutenzione ordinaria.

La pavimentazione in tutti i locali principali è in piastrelle tipo cotto, nei locali accessori e di servizio in monocottura, serramenti metallici in alluminio verniciato con doppi vetri ed ante.

Tutti gli accessi ed i serramenti esterni al piano terra sono protetti da inferriata metallica.

Le porte di accesso alle varie U.I.U. che compongono il lotto esterne sono in alluminio verniciato con tamponature in doppio vetro, mentre le porte interne sono sempre in alluminio verniciato cieche.

L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è composto da una serie di pompe di calore MCQUAY poste al piano interrato, con funzione sia di riscaldamento che raffrescamento, garantito poi nei vari locali del complesso attraverso una serie di ventilconvettori.

L'ufficio al piano primo ed i locali posti al piano secondo, nonché i servizi igienici presenti, sono serviti da una serie di caldaie a condensazione a metano.

E' inoltre presente un ascensore interno BIEM per il collegamento fra i vari piani.

Audit documentale e Due Diligence

Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- x Fabbricato di realizzazione risalente ante 1942
- x Fabbricato per il quale risultano essere state effettuate successive variazioni

Titoli autorizzativi esaminati

- ☐ Elenco interrogazione archivio informatico pratiche edilizie
- ☐ Indicare la documentazione visionata elenco informatico (all. n. 21)
- ☐ Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 11/01/2021 e seguenti

Altro

Per poter assolvere compiutamente a quanto richiestomi, è stato effettuato un primo accesso presso il protocollo informatico dell' Ufficio Tecnico del Comune di Chiari, ed aver verificato la presenza di alcune pratiche edilizie relative al fabbricato oggetto della presente relazione a nome della Fondazione (all. n. 21), ho effettuato formale richiesta di accesso agli atti.

Tra le pratiche elencate è possibile individuare:

Pratica n. 1999/48000/D (all. n. 23) protocollo generale 005482 DIA per manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo per la creazione di una comunità alloggio per portatori di handicap, della sede dell' ente, dell' abitazione del custode e di un centro polifunzionale, rilasciata il 30/03/1999

Pratica n. 2004/00046/G (all. n. 25) protocollo generale 021449 autorizzazione all' abitabilità/agibilità rilasciata il 27/10/2004

Pratica n. 2014/00059/M (all. n. 27) protocollo generale 016964 manutenzione ordinaria per opere interne rilasciata il 02/07/2014

Non risultano presentate altre pratiche edilizie relative al fabbricato.

Dal punto di vista dell' inquadramento urbanistico, si evidenzia come l' immobile oggetto della presente relazione sia inquadrato nel vigente PGT (all. n. 28), nell' elaborato individuante i servizi esistenti e di progetto tra le IC attrezzature di interesse comune/servizi di interesse generale come SA attrezzature sanitarie.

In particolare è stata reperita la scheda del Documento di Piano (all. n. 29), in accordo alla quale l' intero immobile viene individuato come immobile per attività assistenziali per soggetti in difficoltà, dotato di impianti di sicurezza, per superamento di barriere architettoniche ed impianto antincendio, in buono stato di conservazione e non necessitante alcun intervento.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Alessandro Prudenzi, iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Brescia nr. 1309, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Chiari ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☐ la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione, in accordo ai provvedimenti concessori/autorizzativi presi in esame ed a quanto riscontrabile in sito del lotto **1** relativamente alle

U.I.U. identificate al FG NCT/24 con i

MAPP. 9 SUB 1, MAPP. 9 SUB 2, MAPP. 9 SUB 3 e MAPP. 11 SUB 1, MAPP. 9 SUB 4 e MAPP. 11 SUB 2, MAPP. 9 SUB 5 e MAPP. 11 SUB 3.

Rispondenza catastale

Il fabbricato che comprende le U.I.U. oggetto della presente relazione è identificato in mappa (all. n. 7) al fg. 24 con i mappali 9 (all. n. 8) ed 11 (all. n. 9) per un totale di mq. 1150, entrambi classificati come Enti Urbani.

Come ente urbano il fabbricato è più compiutamente rappresentato e censito al N.C.E.U., dove l'intero complesso è rappresentato nelle sue varie porzioni nell'elaborato planimetrico (all. n. 10) dove sono identificabili le unità immobiliari urbane elencate presenti (all. n. 12)

L'Unità Immobiliare Urbana di cui trattasi è così di seguito identificabile, relativamente all'appartamento come

Foglio 24 Sezione NCT particella 9 sub 1

- ☐ Categoria catastale B/1 classe 1 consistenza 3110 mc
Superficie catastale Totale: 872 m²
rendita catastale Euro 1381,31
in accordo all'ultima variazione registrata il 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo via Carmagnola piano: S1-T-1-2;

Intestata a:

Proprietà 1/1 (all. n. 12)

e per la quale è stato possibile reperire la relativa scheda catastale (all. n. 2)

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

11/01/2021 e seguenti

Foglio 24

Sezione NCT

particella 9 sub 2

- Categoria catastale B/1 classe 1 consistenza 285 mc
Superficie catastale Totale: 129 m²
rendita catastale Euro 126,58
in accordo all'ultima variazione registrata il 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo via Carmagnola piano: S1-2;

Intestata a:

Proprietà 1/1 (all. n. 13)

e per la quale è stato possibile reperire la relativa scheda catastale (all. n. 3)

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

11/01/2021 e seguenti

Foglio 24

Sezione NCT

particella 9 sub 3/ particella 11 sub 1

- Categoria catastale B/1 classe 1 consistenza 145 mc
Superficie catastale Totale: 77 m²
rendita catastale Euro 64,40
in accordo all'ultima variazione registrata il 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo via Carmagnola piano: S1-2;

Intestata a:

Proprietà 1/1 (all. n. 14)

e per la quale è stato possibile reperire la relativa scheda catastale (all. n. 4)

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

11/01/2021 e seguenti

Foglio 24

Sezione NCT

particella 9 sub 4 / particella 11 sub 2

- Categoria catastale B/1 classe 1 consistenza 145 mc
Superficie catastale Totale: 52 m²
rendita catastale Euro 64,40
in accordo all'ultima variazione registrata il 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo via Carmagnola piano: S1-T;

Intestata a:

Proprietà 1/1 (all. n. 15)

e per la quale è stato possibile reperire la relativa scheda catastale (all. n. 5)

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

11/01/2021 e seguenti

Foglio 24

Sezione NCT

particella 9 sub 5 / particella 11 sub 3

- ☐ Categoria catastale B/1 classe 1 consistenza 210 mc
Superficie catastale Totale: 78 m²
rendita catastale Euro 93,27
in accordo all'ultima variazione registrata il 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo via Carmagnola piano: S1-1;
Intestata a:

Proprietà 1/1 (all. n. 16)

e per la quale è stato possibile reperire la relativa scheda catastale (all. n. 6)

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

11/01/2021 e seguenti

Non risultano ulteriori variazioni catastali oltre a quelle già sopra richiamate.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Alessandro Prudenzi, iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Brescia al n. 1309, 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 **NON REGOLARITÀ** catastale, in accordo ai documenti in atti, così come sopra richiamati ed a quanto riscontrabile in sito, così come riassunto in all. n. 30 del lotto 1 relativamente alle

U.I.U. identificate al FG NCT/24 con i

MAPP. 9 SUB 1, MAPP. 9 SUB 2, MAPP. 9 SUB 3 e MAPP. 11 SUB 1, MAPP. 9 SUB 4 e MAPP. 11 SUB 2, MAPP. 9 SUB 5 e MAPP. 11 SUB 3.

La reale situazione del fabbricato è quella evidenziata nell'elaborato in all. n. 30.

Si ricordano le seguenti incongruenze evidenziate in rosso:

Al piano terra è stata ricavata una bussola in corrispondenza all'entrata principale, e l'atrio di accesso prospiciente via Carmagnola 10 è stato suddiviso e parte del vano è stato inglobato nel mapp. 9 sub 1.

Al primo piano sono stati creati due disimpegni rispettivamente in prossimità del vano scale comune ad est e del vano scale esclusivo al mapp. 9 sub 1 posto nel corpo centrale

Al secondo piano è stato creato un disimpegno al corridoio principale di accesso al mappale 9 sub 1, e modificata una parete interna del mappale 9 sub 3.

E' possibile la regolarizzazione della situazione catastale predisponendo un nuovo elaborato planimetrico e le cinque planimetrie catastali rappresentanti la reale situazione in essere, attraverso la predisposizione di denuncia DOCEA.

Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità ed individuazione formalità pregiudizievoli

E' stata effettuata una ispezione presso i registri informatici dell'ADE, servizi di pubblicità immobiliare, in data 11/03/2021 (all. n. 17), che conferma integralmente e non aggiunge alcunché a quanto già chiaramente esposto nella sua relazione dal Notaio Ariasi, che per comodità di lettura di seguito riallego (all. n. 18) e di seguito richiamo:

STORIA VENTENNALE DEGLI IMMOBILI

Anteriormente al ventennio l'unità immobiliare censita con i mappali 4067-4068-5253 del foglio 47 del Catasto Fabbricati di CHIARI era di proprietà della Fondazione , ad essa pervenuta in forza della delibera di fusione della Regione Lombardia in data 13.10.1995 Rep. n. 3499, trascritta a Brescia il giorno 25.02.1999 ai n.ri 5605/3853, in forza della quale sono stati: fusi gli enti

Chiari (BS). codice fiscale , con presa in carico da parte della lei patrimoni dei preesistenti Enti, nei quali figurava la sopradescritta unità immobiliare ubicata in Comune di CHIARI.

FORMALITÀ ATTINENTI GLI IMMOBILI OGGETTO DI RELAZIONE

1- Ipoteca volontaria (concessione a garanzia di apertura di credito) iscritta a Brescia il giorno 01.02.2012 ai n.ri 4008/560, in forza di atto del notaio Manuela Mondello di Verolanuova (BS) in data 25.01.2012 Rep. n.ri 176936/20151, a favore del CREDITO BERGAMASCO S.P.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 00218400166, con domicilio ipotecario eletto c/o la sede in

Bergamo, Largo Porta Nuova n.2, contro con sede in
Chiari (BS), codice fiscale ! }, somma iscritta € 5.000.000,00; Somma Capitale €
2.500.000,00; durata anni 10, gravante i mappati 10-12, 9/1, 9/2, 9/3-11/1, 9/4-11/2 e 9/5-11/3 del
Foglio 24, sezione NCT del Catasto Fabbricati di CHIARI.

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

1) Annot. 11576/2048 del 09.04.2015 atto integrativo ad apertura di credito in conto corrente con
garanzia ipotecaria, a rogito notaio Chiara Zichichì in data 25.03.2015 rep. n.ri 103801/21179, in
forza del quale la Banca si è obbligata a tenere a disposizione della parte correntista la somma
pattuita fino a del 31 dicembre 2022. A far tempo dal 31 dicembre 2015 si è convenuto che
l'ammontare dell'apertura di credito sarà ridotto semestralmente dalla Banca per un importo
di € 132.875,00 fino al 30 giugno 2022 e per un importo di € 374.000,00 alla data del 31 dicembre
2022 e quindi mediante n.15 decurtazioni periodiche complessive.

2) Annot. 13946/2890 del 13.04.2016 atto integrativo ad apertura di credito in conto corrente con
garanzia ipotecaria, a rogito notaio Chiara Zichichì in data 23.03.2016 rep. n.ri 105648/22064 in
forza del quale la Banca si è obbligata a tenere a disposizione della parte correntista la somma
pattuita fino alla data del 31 dicembre 2023. A far tempo dal 30 giugno 2017 si è convenuto che
l'ammontare dell'apertura di credito sarà ridotto semestralmente dalla Banca per un importo di €
159.589,00 fino al 30 giugno 2023 e per un importo di € 159.593,00 alla data del 31 dicembre 2023
e quindi mediante n.14 decurtazioni periodiche complessive.

- Decreto di sequestro conservativo trascritto a Brescia il giorno 04.06.2019 ai n.ri 24945/15653, in
forza di atto esecutivo del Tribunale di Brescia in data 19.02.2019 rep. n. 16964/2018, a favore del
con sede in Brescia (BS), codice fiscale 02341500987,
contro

, gravante, fra l'altro, i mappati 10-12, 9/1, 9/2, 9/3-11/1, 9/4-11/2 e 9/5-11/3 del foglio
24, sezione NCT del Catasto Fabbricati di CHIARI.

-Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il giorno 19.10.2020 ai n.ri
38338/24999, in forza di atto esecutivo del Tribunale di Brescia notificato
dall'ufficiale giudiziario in data 09.10.2020 rep. n. 6108/2020, a favore del
creditore procedente, BANCO BPM S.P.A. con sede in Milano (MI), codice
fiscale 09722490969, contro la debitrice escussa,

, gravante i mappati 10-12, 9/1, 9/2, 9/3-11/1, 9/4-
11/2 e 9/5-11/3 del foglio 24, sezione NCT del Catasto Fabbricati di Chiari.

Ulteriore nota reperita presso l'Archivio dell' AdE, successiva a quanto rilevato dalla relazione
notarile di cui sopra, ed individuato dall' ispezione in allegato 17, individua la creazione di servitù
non inerenti gli immobili oggetto della presente relazione (all. n. 19).

Dalle verifiche eseguite presso l' Agenzia delle Entrate di Brescia, ufficio territoriale di Chiari, è
stato altresì possibile escludere la presenza di contratti di locazione e/o comodati relativi agli
immobili oggetto della presente relazione (all. 20).

Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Nessuno oltre quelli derivanti dall' inquadramento urbanistico, storico ed architettonico così come
rilevabile dagli atti allegati

Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.

Nessuno

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”**.

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.”

Assunzioni limitative

Nessuna assunzione limitativa su cui si fonda la valutazione

Condizioni limitative

Nessuna condizioni limitanti all'incarico

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.

x Si

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

x Sistema di Stima

Riepilogo dei valori di stima

LOTTO N. 1

In considerazione della localizzazione dell'immobile, del suo stato ottimo stato conservativo, ed altresì della particolare destinazione in essere e tutt'oggi prevista dall'attuale P.G.T, stante la non reperibilità di immobili simili eventi uguale destinazione e situazione, l'estensione nell'immobile, e la opportunità di considerarlo, come in effetti è, un immobile unitario, si è ritenuto corretto analizzare i valori unitari minimi tra quelli indicati dall'OMI dell'ADE, applicando gli ultimi disponibili e relativi al secondo semestre 2020 per gli uffici, Codice zona B1, microzona 1, quelli indicati da Probrixia per abitazioni relative al secondo semestre 2020, i prezzi medi degli immobili residenziali riferiti a febbraio 2021 pubblicati dalle agenzie immobiliari locali, i valori di vendita relativi ad uffici raccolti dal borsino immobiliare relativi al secondo semestre 2020, ed a quelli raccolti dal portale di annunci immobiliari Caasa.it relativamente ad uffici, pari a € 1260,00/mq nonché l'andamento del prezzo di vendita di interi stabili raccolti e pubblicati da Immobiliare.it pari ad € 900,00/mq, applicando un valore mediano fra i due pari ad € 1080,00/mq.

Per quanto concerne il complesso immobiliare sito in Chiari, con ingresso principale da via Carmagnola 10/12, ed identificato al FG NCT/24 con i

MAPP. 9 SUB 1,

MAPP. 9 SUB 2,

MAPP. 9 SUB 3 e MAPP. 11 SUB 1,

MAPP. 9 SUB 4 e MAPP. 11 SUB 2,

MAPP. 9 SUB 5 e MAPP. 11 SUB 3.

valore unitario $1.080,00 \text{ €/mq} * 1279,75 \text{ mq} = € 1.382.130,00$

per un valore complessivo del Lotto 1, così individuato:

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in complessivi € **1.380.000,00**

In considerazione a quanto già segnalato, sono da prevedere i seguenti costi per la regolarizzazione catastale dell'immobile:

Pratica regolarizzazione Docfa NCEU

€ 3.000,00

che resterà in carico alla nuova proprietà, in conseguenza al quale il valore sopraindicato deve

meglio essere indicato, arrotondato, pari a € **1.377.000,00** (diconsi Euro **unmillionetrecentosettantasettemila/00**).

Utilizzando gli stessi valori OMI di cui sopra e relativi al valore di locazione, la stessa può essere identificata pari a

valore unitario locazione 6,20 €/mq al mese * 1.279,75 mq = € 7.934,45 mensili

ed arrotondando, pari a € **95.000,00** annuali diconsi Euro **novantacinquemila/00** annuali.



LOTTO 2: Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Dopo attento esame degli atti affidatimi, ho effettuato i necessari accertamenti in loco, per le verifiche del sito ed il conseguente rilievo fotografico, presso l' Ufficio Tecnico del comune di Chiari, nonché presso gli uffici dell' Agenzia del Territorio di Brescia e dell' Agenzia delle Entrate di Chiari ultimando le stesse il 20 marzo 2021.

Verifica della completezza di documenti di cui all' art. 567 cpc.

Risulta già agli atti documentazione esaustiva, con particolare riferimento a quanto già chiaramente indicato nella certificazione notarile già agli atti.

A maggior verifica sono state eseguite nuove ispezioni ipotecarie e catastali confermant quanto sopra indicato.

Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

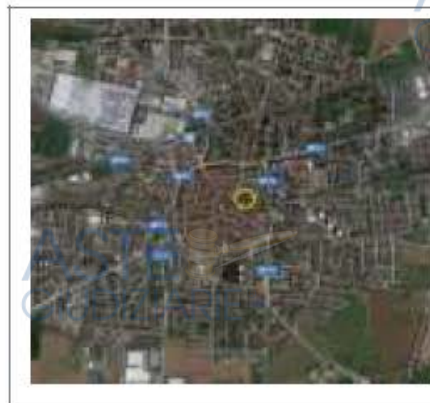
Localizzazione

- | | |
|-------------------------------------|----------------|
| ☐ Provincia | Brescia |
| ☐ Comune | Chiari |
| ☐ Via/Piazza | via De Gasperi |
| ☐ Civico n. | 15 |

Zona

L' immobile di cui trattasi è situato in Chiari, è parte nord del complesso, meglio conosciuto come ex Conventino, situato e con accesso da via A. de Gasperi 15 (foto n. 4,5,6,7,8,9,10,26) e via Carmagnola 10/12 (foto n. 1,2,3,14,259,260) in zona residenziale e centrale della città, meglio identificato dall' area individuata con cerchio in giallo nella sottostante ortofoto, e meglio ancora individuabile dall' allegata documentazione fotografica in allegato n. 1.

Mappa geografica



☐ **Destinazione urbanistica dell'immobile**

servizi

☐ **Tipologia immobiliare**

fabbricato

☐ **Tipologia edilizia dei fabbricati**

edificio a corte chiusa

☐ **Tipologia edilizia unità immobiliari**

unità adibite a servizi

☐ **Caratteristiche generali dell'immobile**

ottimamente collocato,
correttamente distribuito, ottime
finiture

☐ **Dimensione**

grande

☐ **Caratteri domanda e offerta**

offerta: fallimenti

domanda: privati

☐ **Forma di mercato**

concorrenza monopolistica ristretta

☐ **Filtering**

positivo

☐ **Fase del mercato immobiliare**

i prezzi sono stabili ed il numero delle
transazioni comincia a crescere

Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Il fabbricato prospiciente via Carmagnola, è la porzione sud dell'immobile meglio identificato come ex Conventino, per la sua originaria destinazione e per il collegamento, ancora in parte esistente con il limitrofo complesso della Chiesa di Santa Maria Maggiore, nel centro storico della città di Chiari. L'unità immobiliare principale (all. n. 31) (foto n. 22/27-82), già adibita ad attività correlate (laboratori) all'adiacente struttura sanitaria, si sviluppa su due piani: piano terra (foto n. 28/36-40/60-66/78), primo (foto n. 37/39-61/65-79/81), e con corte comune (foto n. 11/13-19/27-82/84), con accesso dalla corte comune e da ulteriore atrio comune.

L'edificio di antica edificazione, è stato oggetto di numerosi interventi, dei quali si dirà più avanti, l'ultimo dei quali, in accordo alle risultanze del certificato di agibilità (all. n. 17), risale al 30/10/2018 appare in ottimo stato conservativo con caratteristiche di finitura e manutentive di ottimo livello relativamente alla tipologia in essere.

Tutti gli impianti esistenti appaiono essere ancora funzionanti, e dotati delle necessarie certificazioni.

Confini

In accordo alle mappe N.C.T.R. (all. n. 7)
con riferimento al mappale 10 e 12

- | | |
|--------------------------------|-----------|
| ☐ Nord | mapp. 9 |
| ☐ Sud | mapp. A B |
| ☐ Est | mapp. 16 |
| ☐ Ovest | mapp. 9 |

Consistenza

- ☐ Rilievo

☒ Interno per parti comuni ed esterno

☒ Diretto in loco

- ☐ Data dei sopralluoghi

12-22-29/01/2021 24/03/2021

- ☐ Desunto da:

☒ Planimetria e visura catastale e misure in loco

☒ SEL - Superficie Esterna Lorda

Criterio di misurazione

Calcolo superfici di proprietà

in accordo agli usi ed alle consuetudini statuite dalla Camera di Commercio di Brescia

Superficie U.I.U

UIU fg. NCT/24	P.lla	10
	P.lla	12

Piano terra mq 528,45 * coeff. ragg. 1,00
Piano primo mq 259,60 * coeff. ragg. 0,50
Totale U.I.U.

(sottotetti)
mq 528,45
mq 129,80
mq. 658,25

Caratteristiche qualitative

L'edificio, di antica realizzazione, è stato oggetto di numerosi interventi, anche molto recenti, ed appare oggi ben costruito, ottimamente collocato in una zona residenziale situata in zona centrale, in ottimo stato manutentivo e correttamente collegato alla viabilità principale di accesso.

Come chiaramente emerge dalla documentazione fotografica, l'attuale stato delle U.I.U. che compongono il lotto, pur sicuramente oggetto di alcuni atti di vandalismo ed occupazione abusiva, appaiono in ottimo stato conservativo ed in grado di assolvere nuovamente le funzioni per le quali sono state predisposte con semplici interventi di pulizia e manutenzione ordinaria.

La pavimentazione in tutti i locali principali è in piastrelle tipo cotto, nei locali accessori e di servizio in monocottura, serramenti metallici in alluminio verniciato con doppi vetri ed ante.

Le porte di accesso alle varie U.I.U. che compongono il lotto esterne sono in alluminio verniciato con tamponature in doppio vetro, mentre le porte interne sono sempre in alluminio verniciato cieche.

L'impianto di riscaldamento è garantito nei vari locali del complesso attraverso una serie di ventilconvettori e da caldaie a metano a condensazione

Audit documentale e Due Diligence

Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- x Fabbricato di realizzazione risalente ante 1942
- x Fabbricato per il quale risultano essere state effettuate successive variazioni

Titoli autorizzativi esaminati

- ☐ Elenco interrogazione archivio informatico pratiche edilizie
- ☐ Indicare la documentazione visionata elenco informatico (all. n. 21)
- ☐ Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 11/01/2021 e seguenti

Altro

Per poter assolvere compiutamente a quanto richiestomi, è stato effettuato un primo accesso presso il protocollo informatico dell' Ufficio Tecnico del Comune di Chiari, ed aver verificato la presenza di alcune pratiche edilizie relative al fabbricato oggetto della presente relazione a nome della Fondazione (all. n. 21), ho effettuato formale richiesta di accesso agli atti.

Tra le pratiche elencate è possibile individuare:

Pratica n. 1997/00355/C (all. n. 22) protocollo generale 012561 concessione rilasciata il 25/08/1997 con prot. 155/1997 relativa al "restauro del portico Conventino"

Pratica n. 1999/48000/D (all. n. 23) protocollo generale 005482 DIA per manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo per la creazione di una comunità alloggio per portatori di handicap, della sede dell' ente, dell' abitazione del custode e di un centro polifunzionale, rilasciata il 30/03/1999

Pratica n. 2002/82689/D (all. n. 24) protocollo generale 026464 DIA per ristrutturazione completamento impianti adeguamento funzionale di locale accessorio e riordino accesso Chiesa di S. Maria Maggiore rilasciata il 08/01/2003

Pratica n. 2004/00046/G (all. n. 25) protocollo generale 021449 autorizzazione all' abitabilità/agibilità rilasciata il 27/10/2004

Pratica n. 2013/85059/D (all. n. 26) protocollo generale 008908 SCIA per manutenzione straordinaria opere interne provvisorie rilasciata il 09/04/2013

Non risultano presentate altre pratiche edilizie relative al fabbricato.

Dal punto di vista dell' inquadramento urbanistico, si evidenzia come l' immobile oggetto della presente relazione sia inquadrato nel vigente PGT (all. n. 28), nell' elaborato individuante i servizi esistenti e di progetto tra le IC attrezzature di interesse comune/servizi di interesse generale come SA attrezzature sanitarie.

In particolare è stata reperita la scheda del Documento di Piano (all. n. 29), in accordo alla quale l' intero immobile viene individuato come immobile per attività assistenziali per soggetti in difficoltà, dotato di impianti di sicurezza, per superamento di barriere architettoniche ed impianto antincendio, in buono stato di conservazione e non necessitante alcun intervento.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Alessandro Prudenzi, iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Brescia nr. 1309, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Chiari ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☐ la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione, in accordo ai provvedimenti concessori/autorizzativi presi in esame ed a quanto riscontrabile in sito, così come riassunto in all. n. 30 del lotto 1 relativamente alle

U.I.U. identificate al FG NCT/24 MAPP. 10 e 12

Rispondenza
ASTE GIUDIZIARIE®
Il fabbricato che

ASTE GIUDIZIARIE®
Presente relazione è ider

ASTE
GIUDIZIARIE®

Urbana di cui trattasi

particella 10
particella 12

- ☐ Categoria Superfici

**ASTE
GIUDIZIARIE®**

ASTE GIUDIZIARIE®

**ASTE
GIUDIZIARIE®**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE
Non risultano ult

ASTE 
e già sopra richiamate.

ASTE GIUDIZIARIE
Non risultano ult

RAZIONE DI R
ASTE
GIUDIZIARIE®

alla documentazione
in base a quanto

DICHIARA

- la **NON REGOLARITÀ** catastale, in accordo ai documenti in atti, così come sopra richiamati ed a quanto riscontrabile in sito, così come riassunto in all. n. 30 del lotto 1 relativamente alle

U.I.U. identificate al FG NCT/24 Mapp. 10 e Mapp. 12

La reale situazione del fabbricato è quella evidenziata nell'elaborato in all. n. 32.
Si ricordano quindi le seguenti incongruenze evidenziate in rosso:

Al piano terra sono stati creati alcuni vani nel corpo centrale dell'unità, e sono state modificate alcune aperture verso l'esterno.

Al primo piano sono state modificate alcune aperture verso l'esterno.

E' possibile la regolarizzazione della situazione catastale predisponendo un nuovo elaborato planimetrico e la nuova planimetria catastale rappresentante la reale situazione in essere, attraverso la predisposizione di denuncia DOCEA.

Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità ed individuazione formalità pregiudizievoli

E' stata effettuata una ispezione presso i registri informatici dell'ADE, servizi di pubblicità immobiliare, in data 11/03/2021 (all. n. 17), che conferma integralmente e non aggiunge alcunché a quanto già chiaramente esposto nella sua relazione dal Notaio Ariasi, che per comodità di lettura di seguito riallego (all. n. 18) e di seguito richiamo:

STORIA VENTENNALE DEGLI IMMOBILI

Anteriormente al ventennio l'unità immobiliare censita con i mappali 4067-4068-5253 del foglio 47 del Catasto Fabbricati di CHIARI era di proprietà della Fondazione ; ad essa pervenuta in forza della delibera di fusione della Regione Lombardia in data 13.10.1995 Rep. n. 3499, trascritta a Brescia il giorno 25.02.1999 ai n.ri 5605/3853, in forza della quale sono stati: fusi gli enti

Chiari (BS) , con presa in carico da parte della
I dei patrimoni dei preesistenti Enti, nei quali figurava la sopradescritta unità immobiliare ubicata in Comune di CHIARI.

FORMALITÀ ATTINENTI GLI IMMOBILI OGGETTO DI RELAZIONE

1- Ipoteca volontaria (concessione a garanzia di apertura di credito) iscritta a Brescia il giorno 01.02.2012 ai n.ri 4008/560, in forza di atto del notaio Manuela Mondello di Verolanuova (BS) in data 25.01.2012 Rep. n.ri 176936/20151, a favore del CREDITO BERGAMASCO S.P.A. con sede in Bergamo (BG), codice fiscale 00218400166, con domicilio ipotecario eletto c/o la sede in

Bergamo, Largo Porta Nuova n.2. contro] con sede in
Chiari (BS), codice fiscale , somma iscritta € 5.000.000,00; Somma Capitale €
2.500.000,00; durata anni 10, gravante i mappali 10-12, 9/1, 9/2, 9/3-11/1, 9/4-11/2 e 9/5-11/3 del
Foglio 24, sezione NCT del Catasto Fabbricati di CHIARI.

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

1) Annot. 11576/2048 del 09.04.2015 atto integrativo ad apertura di credito in conto corrente con
garanzia ipotecaria, a rogito notaio Chiara Zichichi in data 25.03.2015 rep. n.ri 103801/21179, in
forza del quale la Banca si è obbligata a tenere a disposizione della parte correntista la somma
pattuita fino a del 31 dicembre 2022. A far tempo dal 31 dicembre 2015 si è convenuto che
l'ammontare dell'apertura di credito sarà ridotto semestralmente dalla Banca per un importo
di € 132.875,00 fino al 30 giugno 2022 e per un importo di € 374.000,00 alla data del 31 dicembre
2022 e quindi mediante n.15 decurtazioni periodiche complessive.

2) Annot. 13946/2890 del 13.04.2016 atto integrativo ad apertura di credito in conto corrente con
garanzia ipotecaria, a rogito notaio Chiara Zichichi in data 23.03.2016 rep. n.ri 105648/22064 in
forza del quale la Banca si è obbligata a tenere a disposizione della parte correntista la somma
pattuita fino alla data del 31 dicembre 2023. A far tempo dal 30 giugno 2017 si è convenuto che
l'ammontare dell'apertura di credito sarà ridotto semestralmente dalla Banca per un importo di €
159.589,00 fino al 30 giugno 2023 e per un importo di € 159.593,00 alla data del 31 dicembre 2023
e quindi mediante n.14 decurtazioni periodiche complessive.

- Decreto di sequestro conservativo trascritto a Brescia il giorno 04.06.2019 ai n.ri 24945/15653, in
forza di atto esecutivo del Tribunale di Brescia in data 19.02.2019 rep. n. 16964/2018, a favore del

91008070178, gravante, fra l'altro, i mappali 10-12, 9/1, 9/2, 9/3-11/1, 9/4-11/2 e 9/5-11/3 del foglio
24, sezione NCT del Catasto Fabbricati di CHIARI.

-Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il giorno 19.10.2020 ai n.ri
38338/24999, in forza di atto esecutivo del Tribunale di Brescia notificato
dall'ufficiale giudiziario in data 09.10.2020 rep. n. 6108/2020, a favore del
creditore procedente BANCO BPM S.P.A. con sede in Milano (MI), codice
fiscale , contro la debitrice escussa, l

sede in Chiari (BS), codice fiscale , gravante i mappali 10-12, 9/1, 9/2, 9/3-11/1, 9/4-
11/2 e 9/5-11/3 del foglio 24, sezione NCT del Catasto Fabbricati di Chiari.

Ulteriore nota reperita presso l'Archivio dell' AdE, successiva a quanto rilevato dalla relazione
notarile di cui sopra, ed individuato dall' ispezione in allegato 17, individua la creazione di servitù
non inerenti gli immobili oggetto della presente relazione (all. n. 19).

Dalle verifiche eseguite presso l' Agenzia delle Entrate di Brescia, ufficio territoriale di Chiari, è
stato altresì possibile escludere la presenza di contratti di locazione e/o comodati relativi agli
immobili oggetto della presente relazione (all. 20).

Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Nessuno oltre quelli derivanti dall' inquadramento urbanistico, storico ed architettonico così come
rilevabile dagli atti allegati

Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.

Nessuno

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"**.

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."

Assunzioni limitative

Nessuna assunzione limitativa su cui si fonda la valutazione

Condizioni limitative

Nessuna condizioni limitanti all'incarico

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.

x Si

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

x Sistema di Stima

Riepilogo dei valori di stima

LOTTO N. 2

In considerazione della localizzazione dell'immobile, del suo stato ottimo stato conservativo, ed altresì della particolare destinazione in essere e tutt'oggi prevista dall'attuale P.G.T, stante la non reperibilità di immobili simili eventi uguale destinazione e situazione, l'estensione nell'immobile, si è ritenuto corretto analizzare i valori unitari minimi tra quelli indicati dall'OMI dell'ADE, applicando gli ultimi disponibili e relativi al secondo semestre 2020 per gli uffici, Codice zona B1, microzona 1, quelli indicati da Probrixia per abitazioni relative al secondo semestre 2020, i prezzi medi degli immobili residenziali riferiti a febbraio 2021 pubblicati dalle agenzie immobiliari locali, i valori di vendita relativi ad uffici raccolti dal borsino immobiliare relativi al secondo semestre 2020, ed a quelli raccolti dal portale di annunci immobiliari Caasa.it relativamente ad uffici, pari a € 1260,00/mq nonché l'andamento del prezzo di vendita di interi stabili raccolti e pubblicati da Immobiliare.it pari ad € 900,00/mq, applicando un valore mediano fra i due pari ad € 1080,00/mq.

Per quanto concerne il complesso immobiliare sito in Chiari, con ingresso principale da via Carmagnola 10/12, ed identificato al FG NCT/24 con i

MAPP. 10 e MAPP. 12,

valore unitario 1.080,00 €/mq * 658,25 mq = € 710.910,00

per un valore complessivo del Lotto 1, così individuato:

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in complessivi € 710.000,00

In considerazione a quanto già segnalato, sono da prevedere i seguenti costi per la regolarizzazione catastale dell'immobile:

Pratica regolarizzazione Docfa NCEU € 1.000,00

che resterà in carico alla nuova proprietà, in conseguenza al quale il valore sopraindicato deve meglio essere indicato, arrotondato, pari a € 709.000,00 (diconsi Euro settecentonovemila/00).

Utilizzando gli stessi valori OMI di cui sopra e relativi al valore di locazione, la stessa può essere identificata pari a

valore unitario locazione 6,20 €/mq al mese * 658,25 mq = € 4.081,15 mensili

ed arrotondando, pari a € 48.900,00 annuali diconsi Euro quarantottomilanovecento/00 annuali.

Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

Arch. Alessandro Prudenzi

Iscritto all'Ordine:

Architetti della provincia di Brescia al n. 1309

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

DICHIARA

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

Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 12/04/2021

Bibliografia

IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.

Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Simonotti. M : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone

Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche

La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti