

Rapporto di valutazione - Esecuzione Immobiliare nr 273-2019

## TRIBUNALE DI BRESCIA

### Esecuzione Immobiliare n. 273-2019

Riunita alla procedura n.

Giudice delegato: Dr. Stefano Franchioni

### Anagrafica

Creditore procedente: **Omissis**

Rappresentato dall'Avvocato **Omissis**

Esecutato **Omissis**

Rappresentato dall'Avvocato **Omissis**

Intervenuti alla data di stima /

Esperto incaricato: **Geom. Carlo Gandossi**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 3229, con studio in Via Piave n°3 Berlingo (BS), Tel. 0309973119, posta elettronica [info@studiogandossi.it](mailto:info@studiogandossi.it) – posta certificata [carlo.gandossi@geopec.it](mailto:carlo.gandossi@geopec.it)

Timbro e firma



## Date

Nomina dell'esperto :	17/06/2019
Conferimento d'incarico di stima e giuramento :	26/06/2019
Data della consegna del rapporto di valutazione :	04/12/2019
Udienza per la determinazione della modalità di vendita :	23/10/2019
Proroga per la consegna del rapporto di valutazione:	10/09/2019
Nuova scadenza consegna del rapporto di valutazione:	21/12/2019

## Identificazione dei lotti

Gli immobili oggetto di perizia sono parte del centro commerciale "Verolacenter" di Verolanuova e più specificatamente alcuni negozi e locali accessori con relative parti comuni.

Il centro commerciale è disposto su due livelli fuori terra e uno interrato: al piano terra i negozi si affacciano su galleria comune con accesso da due ingressi opposti. Al piano primo si accede da scale mobili, rampe e ascensori dai piani terra, interrato e direttamente dal piano primo dai parcheggi comuni, la distribuzione dei negozi avviene da galleria comune.

Il piano interrato è quasi interamente dedicato a parcheggi con qualche locale tecnico, l'intero immobile è con contornato da area comune con destinazione a parcheggio, viabilità di distribuzione e verde.

Alla data dei sopralluoghi, il centro commerciale è quasi completamente chiuso, sono aperti solo tre negozi al piano terra, i piani interrato e primo sono interdetti al pubblico.

Per la suddivisione dei lotti, i singoli negozi possono essere alienati separatamente e per questa ragione vengono formati numero 33 lotti, specificando che però gli stessi



devono rispettare i regolamenti in essere del centro commerciale (il tutto come meglio indicato di seguito e precisando che la maggior parte dei lotti ha accesso esclusivo dal galleria del centro commerciale).

Ciò non toglie che gli stessi possano essere accorpati in unico lotto e posti in asta in lotto unico sommando il valore di ogni singolo lotto.

La scelta di collocare in asta un unico lotto o singole unità immobiliari è a carico del delegato alla vendita, ma a parere del sottoscritto, visto i valori peritati, gli stessi sono più appetibili singolarmente anche se non può essere trascurata l'ubicazione all'interno di un centro commerciale che ne influisce l'appetibilità.

Va sottolineato che alcuni lotti non sono correttamente individuati nei subalterni catastali, ne consegue che prima di procedere all'alienazione vanno aggiornate le schede catastali, il tutto come meglio individuato di seguito.

Nell'elenco delle unità immobiliari da peritare riportato nel fascicolo sono ricompresi i subalterni 50 e 52 che sono nella realtà corti comuni. Ne consegue che non possono essere alienati separatamente, il valore di questi è ricompreso nelle unità immobiliari a cui sono asserviti.

Il subalterno 61 lastrico solare al piano primo, è parzialmente destinato parcheggio e parzialmente a corte ove sono installati impianti (non distinguibili all'atto del sopralluogo): la corretta destinazione per questa unità è corte comune a tutte le unità, non può essere peritata e alienata separatamente, il valore dei singoli lotti sarà comprensivo anche della propria quota di pertinenza.

In merito al sub. 62, in corso di costruzione, si provvede a dividere l'unità immobiliare nel lotto 28 (portico) e per la restante porzione di unità immobiliare, composta da tre aree esclusive ove vi sono ubicate macchine con impianti, si considerano pertinenziale



ai lotti cui sono asservite le macchine (dal sopralluogo non si è potuto verificare l'impiantistica si presume che le macchine siano ragionevolmente a servizio dei lotti 1 e 2) .

In merito al sub. 66, in corso di costruzione, si provvede a suddividere l'unità immobiliare in cinque lotti come previsto nei titoli autorizzativi; si specifica anche che nell'unità sub. 66 sono ricomprese anche due vani tecnici al piano interrato e porzione di centrale elettrica che vengono considerati comuni a questi cinque lotti.



**LOTTO NR. 1 di 33**

*Descrizione sintetica:* Trattasi negozio al piano terra con servizi igienici e due magazzini, con due cabine elettriche esclusive (una al piano terra e una al piano interrato).

*Ubicazione* Verolanuova Via Kennedy n°45

*Identificativi catastali* Foglio 25 sez NCT Particella 64 Subalterno 14 e parte del 15.

*Quota di proprietà* 1/1

*Diritto di proprietà* Proprietà

*Divisibilità dell'immobile* NO

*Più probabile valore in libero mercato* **€. 1.453.500,00 (euro unmilionequattrocentocinquantatremilacinquecento/00)**

*Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)* **€. 1.090.000,00 (euro unmilionenovantamila/00).**

*"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile*

L'immobile, visto lo stato di fatto, le dimensioni e l'ubicazione è da ritenersi commerciabile; deve essere considerato che l'attuale mercato edilizio è in regressione che non agevola le compravendite.

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No

Conformità catastale  Si  No

Conformità titolarità  Si  No

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

Immobile occupato  Si  No



Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/>	Si	<input type="checkbox"/>	No
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/>	Si	<input type="checkbox"/>	No
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/>	Si	<input checked="" type="checkbox"/>	No

### Limitazioni

Assunzioni limitative  Si  No

Condizioni limitative  Si  No



**LOTTO NR. 2 di 33**

*Descrizione sintetica:* Trattasi negozio al piano terra con servizi igienici e disimpegni.

*Ubicazione* Verolanuova Via Kennedy n°45

*Identificativi catastali* Foglio 25 sez NCT Particella 64 Subalterno 15 parte

*Quota di proprietà* 1/1

*Diritto di proprietà* Proprietà

*Divisibilità dell'immobile* NO

*Più probabile valore in libero mercato* **€. 667.000,00 (euro seicentosessantasettemila/00)**

*Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)* **€. 500.000,00 (euro cinquecentomila/00).**

*"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile*

L'immobile, visto lo stato di fatto, le dimensioni e l'ubicazione è da ritenersi commerciabile; deve essere considerato che l'attuale mercato edilizio è in regressione che non agevola le compravendite.

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No

Conformità catastale  Si  No

Conformità titolarità  Si  No

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

Immobile occupato  Si  No

Spese condominiali arretrate  Si  No



Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/>	Si	<input type="checkbox"/>	No
--	-------------------------------------	----	--------------------------	----

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/>	Si	<input checked="" type="checkbox"/>	No
--	--------------------------	----	-------------------------------------	----

### Limitazioni

Assunzioni limitative	<input type="checkbox"/>	Si	<input checked="" type="checkbox"/>	No
-----------------------	--------------------------	----	-------------------------------------	----

Condizioni limitative	<input type="checkbox"/>	Si	<input checked="" type="checkbox"/>	No
-----------------------	--------------------------	----	-------------------------------------	----





**LOTTO NR. 3 di 33**

*Descrizione sintetica:* Trattasi negozio al piano terra con wc e disimpegno.

*Ubicazione* Verolanuova Via Kennedy n°45

*Identificativi catastali* Foglio 25 sez NCT Particella 64 Subalterno 16

*Quota di proprietà* 1/1

*Diritto di proprietà* Proprietà

*Divisibilità dell'immobile* NO

*Più probabile valore in libero mercato* **€. 42.500,00 (euro quantaduemilacinquecento/00)**

*Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)*  
**cifra tonda €. 32.000,00 (euro trentaduemila/00).**

*"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile*

L'immobile, visto lo stato di fatto, le dimensioni e l'ubicazione è da ritenersi commerciabile; deve essere considerato che l'attuale mercato edilizio è in regressione che non agevola le compravendite.

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia            Si            No

Conformità catastale            Si            No

Conformità titolarità            Si            No

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

Immobile occupato            Si            No

Spese condominiali arretrate            Si            No



Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  Si  No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  Si  No

**Limitazioni**

Assunzioni limitative  Si  No

Condizioni limitative  Si  No



**LOTTO NR. 4 di 33**

*Descrizione sintetica:* Trattasi negozio al piano terra con wc, disimpegno, deposito e ripostiglio.

*Ubicazione* Verolanuova Via Kennedy n°45

*Identificativi catastali* Foglio 25 sez NCT Particella 64 Subalterno 17

*Quota di proprietà* 1/1

*Diritto di proprietà* Proprietà

*Divisibilità dell'immobile* NO

*Più probabile valore in libero mercato* **€. 76.000,00 (euro settantaseimila/00).**

*Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)* **€. 57.000,00 (euro cinquantasettemila/00).**

*"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile*

L'immobile, visto lo stato di fatto, le dimensioni e l'ubicazione è da ritenersi commerciabile; deve essere considerato che l'attuale mercato edilizio è in regressione che non agevola le compravendite.

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No

Conformità catastale  Si  No

Conformità titolarità  Si  No

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

Immobile occupato  Si  No

Spese condominiali arretrate  Si  No



Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  Si  No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  Si  No

### Limitazioni

Assunzioni limitative  Si  No

Condizioni limitative  Si  No



**LOTTO NR. 5 di 33**

*Descrizione sintetica:* Trattasi negozio al piano terra con wc e disimpegno.

*Ubicazione* Verolanuova Via Kennedy n°45

*Identificativi catastali* Foglio 25 sez NCT Particella 64 Subalterno 18

*Quota di proprietà* 1/1

*Diritto di proprietà* Proprietà

*Divisibilità dell'immobile* NO

*Più probabile valore in libero mercato* **€. 43.600,00 (euro quarantatremilaseicento/00).**

*Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)* **€. 32.500,00 (euro trentaduemilacinquecento/00).**

*"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile*

L'immobile, visto lo stato di fatto, le dimensioni e l'ubicazione è da ritenersi commerciabile; deve essere considerato che l'attuale mercato edilizio è in regressione che non agevola le compravendite.

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No

Conformità catastale  Si  No

Conformità titolarità  Si  No

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

Immobile occupato  Si  No

Spese condominiali arretrate  Si  No



Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  Si  No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  Si  No

**Limitazioni**

Assunzioni limitative  Si  No

Condizioni limitative  Si  No



**LOTTO NR. 6 di 33**

*Descrizione sintetica:* Trattasi negozio al piano terra con wc, disimpegni e via di fuga.

*Ubicazione* Verolanuova Via Kennedy n°45

*Identificativi catastali* Foglio 25 sez NCT Particella 64 Subalterno 20

*Quota di proprietà* 1/1

*Diritto di proprietà* Proprietà

*Divisibilità dell'immobile* NO

*Più probabile valore in libero mercato* **€. 594.500,00 (euro cinquecentonovantaquattromilacinquecento/00)**

*Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)* **€. 446.000,00 (euro quattrocentoquarantaseimila/00).**

*"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile*

L'immobile, visto lo stato di fatto, le dimensioni e l'ubicazione è da ritenersi commerciabile; deve essere considerato che l'attuale mercato edilizio è in regressione che non agevola le compravendite.

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No

Conformità catastale  Si  No

Conformità titolarità  Si  No

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

Immobile occupato  Si  No

Spese condominiali arretrate  Si  No



Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  Si  No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  Si  No

### Limitazioni

Assunzioni limitative  Si  No

Condizioni limitative  Si  No





**LOTTO NR. 7 di 33**

*Descrizione sintetica:* Trattasi negozio al piano terra con wc, disimpegno, archivio, magazzino e via di fuga.

*Ubicazione* Verolanuova Via Kennedy n°45

*Identificativi catastali* Foglio 25 sez NCT Particella 64 Subalterno 21

*Quota di proprietà* 1/1

*Diritto di proprietà* Proprietà

*Divisibilità dell'immobile* NO

*Più probabile valore in libero mercato* **€. 805.500,00 (euro ottocentocinquemila-cinquecento/00)**

*Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)*  
**cifra tonda €. 604.000,00 (euro seicentoquattromila/00).**

*"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile*

L'immobile, visto lo stato di fatto, le dimensioni e l'ubicazione è da ritenersi commerciabile; deve essere considerato che l'attuale mercato edilizio è in regressione che non agevola le compravendite.

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia            Si            No

Conformità catastale            Si            No

Conformità titolarità            Si            No

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

Immobile occupato            Si            No



Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/>	Si	<input checked="" type="checkbox"/>	No
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/>	Si	<input type="checkbox"/>	No
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/>	Si	<input checked="" type="checkbox"/>	No

### Limitazioni

Assunzioni limitative  Si  No

Condizioni limitative  Si  No



**LOTTO NR. 8 di 33**

*Descrizione sintetica:* Trattasi negozio al piano terra con magazzino, ripostiglio, wc e disimpegni.

*Ubicazione* Verolanuova Via Kennedy n°45

*Identificativi catastali* Foglio 25 sez NCT Particella 64 Subalterno 22

*Quota di proprietà* 1/1

*Diritto di proprietà* Proprietà

*Divisibilità dell'immobile* NO

*Più probabile valore in libero mercato* **€. 1.406.500,00 (euro unmilionequattrocentoseimilacinquecento/00)**

*Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)* **€. 1.055.00,00 (euro unmilionequantacinquemila/00).**

*"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile*

L'immobile, visto lo stato di fatto, le dimensioni e l'ubicazione è da ritenersi commerciabile; deve essere considerato che l'attuale mercato edilizio è in regressione che non agevola le compravendite.

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No

Conformità catastale  Si  No

Conformità titolarità  Si  No

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

Immobile occupato  Si  No



Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/>	Si	<input checked="" type="checkbox"/>	No
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/>	Si	<input type="checkbox"/>	No
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/>	Si	<input checked="" type="checkbox"/>	No

### Limitazioni

Assunzioni limitative	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Condizioni limitative	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No



**LOTTO NR. 9 di 33**

*Descrizione sintetica:* Trattasi di piccolo locale al piano terra ove è possibile ubicare li  
bancomat.

*Ubicazione* Verolanuova Via Kennedy n°45

*Identificativi catastali* Foglio 25 sez NCT Particella 64 Subalterno 23

*Quota di proprietà* 1/1

*Diritto di proprietà* Proprietà

*Divisibilità dell'immobile* NO

*Più probabile valore in libero mercato* tonda **€. 8.300,00 (euro ottomilatre-**  
**cento/00)**

*Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) €.*  
**6.200.00,00 (euro seimiladuecento/00).**

*"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile*

L'immobile, visto lo stato di fatto, le dimensioni e l'ubicazione è da ritenersi commer-  
ciabile; deve essere considerato che l'attuale mercato edilizio è in regressione che non  
agevola le compravendite.

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia            Si            No

Conformità catastale            Si            No

Conformità titolarità            Si            No

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

Immobile occupato	<input type="checkbox"/>	Si	<input checked="" type="checkbox"/>	No
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/>	Si	<input type="checkbox"/>	No
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/>	Si	<input type="checkbox"/>	No
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/>	Si	<input checked="" type="checkbox"/>	No

### Limitazioni

Assunzioni limitative	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Condizioni limitative	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No



**LOTTO NR. 10 di 33**

*Descrizione sintetica:* Trattasi negozio al piano terra con retronegozio, wc e antiwc.

*Ubicazione* Verolanuova Via Kennedy n°45

*Identificativi catastali* Foglio 25 sez NCT Particella 64 Subalterno 30

*Quota di proprietà* 1/1

*Diritto di proprietà* Proprietà

*Divisibilità dell'immobile* NO

*Più probabile valore in libero mercato* **€. 129.000,00 (euro centoventinove-mila/00).**

*Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)* **€. 96.500,00 (euro novantasecilacinquecento/00).**

*"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile*

L'immobile, visto lo stato di fatto, le dimensioni e l'ubicazione è da ritenersi commerciabile; deve essere considerato che l'attuale mercato edilizio è in regressione che non agevola le compravendite.

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No

Conformità catastale  Si  No

Conformità titolarità  Si  No

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

Immobile occupato  Si  No

Spese condominiali arretrate  Si  No



Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  Si  No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  Si  No

### Limitazioni

Assunzioni limitative  Si  No

Condizioni limitative  Si  No





**LOTTO NR. 11 di 33**

*Descrizione sintetica:* Trattasi negozio al piano terra con ripostiglio, wc e antiwc.

*Ubicazione* Verolanuova Via Kennedy n°45

*Identificativi catastali* Foglio 25 sez NCT Particella 64 Subalterno 31

*Quota di proprietà* 1/1

*Diritto di proprietà* Proprietà

*Divisibilità dell'immobile* NO

*Più probabile valore in libero mercato* **€. 102.000,00 (euro centoduemila/00)**

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

**76.500,00 (euro settanteseimilacinquecento/00).**

*"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile*

L'immobile, visto lo stato di fatto, le dimensioni e l'ubicazione è da ritenersi commerciabile; deve essere considerato che l'attuale mercato edilizio è in regressione che non agevola le compravendite.

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia            Si            No

Conformità catastale            Si            No

Conformità titolarità            Si            No

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

Immobile occupato            Si            No

Spese condominiali arretrate            Si            No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami            Si            No



Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  Si  No

### Limitazioni

Assunzioni limitative  Si  No

Condizioni limitative  Si  No



**LOTTO NR. 12 di 33**

*Descrizione sintetica:* Trattasi negozio al piano terra con retronegozio, wc e disimpegno.

*Ubicazione* Verolanuova Via Kennedy n°45

*Identificativi catastali* Foglio 25 sez NCT Particella 64 Subalterno 32

*Quota di proprietà* 1/1

*Diritto di proprietà* Proprietà

*Divisibilità dell'immobile* NO

*Più probabile valore in libero mercato* **€. 131.000,00 (euro centotrentunomila/00)**

*Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)* **€. 98.000,00 (euro novantottomila/00).**

*"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile*

L'immobile, visto lo stato di fatto, le dimensioni e l'ubicazione è da ritenersi commerciabile; deve essere considerato che l'attuale mercato edilizio è in regressione che non agevola le compravendite.

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No

Conformità catastale  Si  No

Conformità titolarità  Si  No

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

Immobile occupato  Si  No



Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/>	Si	<input type="checkbox"/>	No
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/>	Si	<input type="checkbox"/>	No
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/>	Si	<input checked="" type="checkbox"/>	No

### Limitazioni

Assunzioni limitative	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Condizioni limitative	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No



**LOTTO NR. 13 di 33***Descrizione sintetica:* Trattasi negozio al piano terra con wc, disimpegno e due locali.*Ubicazione* Verolanuova Via Kennedy n°45*Identificativi catastali* Foglio 25 sez NCT Particella 64 Subalterno 33*Quota di proprietà* 1/1*Diritto di proprietà* Proprietà*Divisibilità dell'immobile* NO*Più probabile valore in libero mercato* **€. 51.000,00 (euro cinquantunomila/00).***Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)* **€.****38.000,00 (euro trentottomila/00).***"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile*

L'immobile, visto lo stato di fatto, le dimensioni e l'ubicazione è da ritenersi commerciabile; deve essere considerato che l'attuale mercato edilizio è in regressione che non agevola le compravendite.

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/>	Si	<input type="checkbox"/>	No
---------------------	-------------------------------------	----	--------------------------	----

Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/>	Si	<input type="checkbox"/>	No
----------------------	-------------------------------------	----	--------------------------	----

Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/>	Si	<input type="checkbox"/>	No
-----------------------	-------------------------------------	----	--------------------------	----

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

Immobile occupato	<input type="checkbox"/>	Si	<input checked="" type="checkbox"/>	No
-------------------	--------------------------	----	-------------------------------------	----

Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/>	Si	<input type="checkbox"/>	No
------------------------------	-------------------------------------	----	--------------------------	----

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/>	Si	<input type="checkbox"/>	No
--	-------------------------------------	----	--------------------------	----



Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  Si  No

### Limitazioni

Assunzioni limitative  Si  No

Condizioni limitative  Si  No



**LOTTO NR. 14 di 33**

*Descrizione sintetica:* Trattasi negozio al piano terra con wc e disimpegno.

*Ubicazione* Verolanuova Via Kennedy n°45

*Identificativi catastali* Foglio 25 sez NCT Particella 64 Subalterno 34

*Quota di proprietà* 1/1

*Diritto di proprietà* Proprietà

*Divisibilità dell'immobile* NO

*Più probabile valore in libero mercato* **€. 124.500,00 (euro centoventiquattromilacinquecento/00)**

*Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)* **€. 93.500,00 (euro novantatremilacinquecento/00).**

*"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile*

L'immobile, visto lo stato di fatto, le dimensioni e l'ubicazione è da ritenersi commerciabile; deve essere considerato che l'attuale mercato edilizio è in regressione che non agevola le compravendite.

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No

Conformità catastale  Si  No

Conformità titolarità  Si  No

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

Immobile occupato  Si  No

Spese condominiali arretrate  Si  No



Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  Si  No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  Si  No

**Limitazioni**

Assunzioni limitative  Si  No

Condizioni limitative  Si  No





**LOTTO NR. 15 di 33**

*Descrizione sintetica:* Trattasi negozio al rustico al piano terra con wc e disimpegno.

*Ubicazione* Verolanuova Via Kennedy n°45

*Identificativi catastali* Foglio 25 sez NCT Particella 64 Subalterno 35

*Quota di proprietà* 1/1

*Diritto di proprietà* Proprietà

*Divisibilità dell'immobile* NO

*Più probabile valore in libero mercato* **€. 101.500,00 (euro centunomilacinquecento/00)**

*Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)* **€. 76.000,00 (euro settantaseimila/00).**

*"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile*

L'immobile, visto lo stato di fatto, le dimensioni e l'ubicazione è da ritenersi commerciabile; deve essere considerato che l'attuale mercato edilizio è in regressione che non agevola le compravendite.

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No

Conformità catastale  Si  No

Conformità titolarità  Si  No

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

Immobile occupato  Si  No

Spese condominiali arretrate  Si  No



Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  Si  No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  Si  No

**Limitazioni**

Assunzioni limitative  Si  No

Condizioni limitative  Si  No



**LOTTO NR. 16 di 33***Descrizione sintetica:* Trattasi negozio al piano terra con wc, disimpegno e magazzino.*Ubicazione* Verolanuova Via Kennedy n°45*Identificativi catastali* Foglio 25 sez NCT Particella 64 Subalterno 36*Quota di proprietà* 1/1*Diritto di proprietà* Proprietà*Divisibilità dell'immobile* NO*Più probabile valore in libero mercato* **€. 107.500,00 (euro centosettemilacinquecento/00)***Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)* **€. 80.500,00 (euro ottantamilacinquecento/00).***"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile*

L'immobile, visto lo stato di fatto, le dimensioni e l'ubicazione è da ritenersi commerciabile; deve essere considerato che l'attuale mercato edilizio è in regressione che non agevola le compravendite.

**Audit documentale e Due Diligence**Conformità edilizia  Si  NoConformità catastale  Si  NoConformità titolarità  Si  No**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**Immobile occupato  Si  NoSpese condominiali arretrate  Si  No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  Si  No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  Si  No

### Limitazioni

Assunzioni limitative  Si  No

Condizioni limitative  Si  No



**LOTTO NR. 17 di 33**

*Descrizione sintetica:* Trattasi negozio al piano terra con wc, disimpegno e magazzino.

*Ubicazione* Verolanuova Via Kennedy n°45

*Identificativi catastali* Foglio 25 sez NCT Particella 64 Subalterno 37

*Quota di proprietà* 1/1

*Diritto di proprietà* Proprietà

*Divisibilità dell'immobile* NO

*Più probabile valore in libero mercato* **€. 114.400,00 (euro centoquattordicimilaquattrocento/00).**

*Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)* **€. 85.800,00 (euro ottantacinquemilaottocento/00).**

*"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile*

L'immobile, visto lo stato di fatto, le dimensioni e l'ubicazione è da ritenersi commerciabile; deve essere considerato che l'attuale mercato edilizio è in regressione che non agevola le compravendite.

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No

Conformità catastale  Si  No

Conformità titolarità  Si  No

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

Immobile occupato  Si  No

Spese condominiali arretrate  Si  No



Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  Si  No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  Si  No

**Limitazioni**

Assunzioni limitative  Si  No

Condizioni limitative  Si  No



**LOTTO NR. 18 di 33***Descrizione sintetica:* Trattasi negozio al piano terra con ripostiglio, wc e disimpegno.*Ubicazione* Verolanuova Via Kennedy n°45*Identificativi catastali* Foglio 25 sez NCT Particella 64 Subalterno 38*Quota di proprietà* 1/1*Diritto di proprietà* Proprietà*Divisibilità dell'immobile* NO*Più probabile valore in libero mercato* **€. 67.000,00 (euro sessantasettemila/00)***Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)* **€.****50.000,00 (euro cinquantamila/00).***"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile*

L'immobile, visto lo stato di fatto, le dimensioni e l'ubicazione è da ritenersi commerciabile; deve essere considerato che l'attuale mercato edilizio è in regressione che non agevola le compravendite.

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/>	Si	<input checked="" type="checkbox"/>	No
---------------------	--------------------------	----	-------------------------------------	----

Conformità catastale	<input type="checkbox"/>	Si	<input checked="" type="checkbox"/>	No
----------------------	--------------------------	----	-------------------------------------	----

Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/>	Si	<input type="checkbox"/>	No
-----------------------	-------------------------------------	----	--------------------------	----

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

Immobile occupato	<input type="checkbox"/>	Si	<input checked="" type="checkbox"/>	No
-------------------	--------------------------	----	-------------------------------------	----

Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/>	Si	<input type="checkbox"/>	No
------------------------------	-------------------------------------	----	--------------------------	----

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/>	Si	<input type="checkbox"/>	No
--	-------------------------------------	----	--------------------------	----



Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  Si  No

### Limitazioni

Assunzioni limitative  Si  No

Condizioni limitative  Si  No





**LOTTO NR. 19 di 33**

*Descrizione sintetica:* Trattasi negozio al piano terra con retronegozio, wc e disimpegno.

*Ubicazione* Verolanuova Via Kennedy n°45

*Identificativi catastali* Foglio 25 sez NCT Particella 64 Subalterno 39

*Quota di proprietà* 1/1

*Diritto di proprietà* Proprietà

*Divisibilità dell'immobile* NO

*Più probabile valore in libero mercato* **€. 53.700,00 (euro cinquantremilasettecento/00)**

*Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)* **€. 40.000,00 (euro quarantamila/00).**

*"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile*

L'immobile, visto lo stato di fatto, le dimensioni e l'ubicazione è da ritenersi commerciabile; deve essere considerato che l'attuale mercato edilizio è in regressione che non agevola le compravendite.

### Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia            Si            No

Conformità catastale            Si            No

Conformità titolarità            Si            No

### Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato            Si            No



Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/>	Si	<input type="checkbox"/>	No
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/>	Si	<input type="checkbox"/>	No
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/>	Si	<input checked="" type="checkbox"/>	No

**Limitazioni**

Assunzioni limitative	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Condizioni limitative	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No



**LOTTO NR. 20 di 33**

*Descrizione sintetica:* Trattasi negozio al piano primo con wc, antiwc, magazzini, cucina e disimpegni.

*Ubicazione* Verolanuova Via Kennedy n°45

*Identificativi catastali* Foglio 25 sez NCT Particella 64 Subalterno 44

*Quota di proprietà* 1/1

*Diritto di proprietà* Proprietà

*Divisibilità dell'immobile* NO

*Più probabile valore in libero mercato* **€. 562.000,00 (euro cinquecentosessanta-duemila/00)**

*Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)* **€. 421.500,00 (euro quattrocentoventonunomilacinquecento/00).**

*"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile*

L'immobile, visto lo stato di fatto, le dimensioni e l'ubicazione è da ritenersi commerciabile; deve essere considerato che l'attuale mercato edilizio è in regressione che non agevola le compravendite.

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No

Conformità catastale  Si  No

Conformità titolarità  Si  No

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

Immobile occupato  Si  No



Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/>	Si	<input type="checkbox"/>	No
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/>	Si	<input type="checkbox"/>	No
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/>	Si	<input checked="" type="checkbox"/>	No

### Limitazioni

Assunzioni limitative	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Condizioni limitative	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No



**LOTTO NR. 21 di 33**

*Descrizione sintetica:* Trattasi negozio al piano primo con wc, antiwc, cucina e disimpegno.

*Ubicazione* Verolanuova Via Kennedy n°45

*Identificativi catastali* Foglio 25 sez NCT Particella 64 Subalterno 45

*Quota di proprietà* 1/1

*Diritto di proprietà* Proprietà

*Divisibilità dell'immobile* NO

*Più probabile valore in libero mercato* **€. 71.400,00 (euro settantunomilaquattrocento/00).**

*Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)* **€. 53.500,00 (euro cinquantatremilacinquecento/00).**

*"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile*

L'immobile, visto lo stato di fatto, le dimensioni e l'ubicazione è da ritenersi commerciabile; deve essere considerato che l'attuale mercato edilizio è in regressione che non agevola le compravendite.

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No

Conformità catastale  Si  No

Conformità titolarità  Si  No

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

Immobile occupato  Si  No



Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/>	Si	<input type="checkbox"/>	No
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/>	Si	<input type="checkbox"/>	No
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/>	Si	<input checked="" type="checkbox"/>	No

**Limitazioni**

Assunzioni limitative	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Condizioni limitative	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No



**LOTTO NR. 22 di 33**

*Descrizione sintetica:* Trattasi negozio al piano primo con wc, ripostiglio, e magazzino.

*Ubicazione* Verolanuova Via Kennedy n°45

*Identificativi catastali* Foglio 25 sez NCT Particella 64 Subalterno 46

*Quota di proprietà* 1/1

*Diritto di proprietà* Proprietà

*Divisibilità dell'immobile* NO

*Più probabile valore in libero mercato* **€. 74.000,00 (euro settantaquattromila/00)**

*Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)* **€. 55.500,00 (euro cinquantacinquemilacinquecento/00).**

*"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile*

L'immobile, visto lo stato di fatto, le dimensioni e l'ubicazione è da ritenersi commerciabile; deve essere considerato che l'attuale mercato edilizio è in regressione che non agevola le compravendite.

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No

Conformità catastale  Si  No

Conformità titolarità  Si  No

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

Immobile occupato  Si  No

Spese condominiali arretrate  Si  No



Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  Si  No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  Si  No

### Limitazioni

Assunzioni limitative  Si  No

Condizioni limitative  Si  No





**LOTTO NR. 23 di 33**

*Descrizione sintetica:* Trattasi negozio al piano primo con wc, antiwc, magazzino e spogliatoio.

*Ubicazione* Verolanuova Via Kennedy n°45

*Identificativi catastali* Foglio 25 sez NCT Particella 64 Subalterno 48

*Quota di proprietà* 1/1

*Diritto di proprietà* Proprietà

*Divisibilità dell'immobile* NO

*Più probabile valore in libero mercato* **€. 1.785.500,00 (euro unmilionesettecentottantacinquemilacinquecento/00)**

*Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)* **€. 1.339.000,00 (euro unmillionetrecentotrentanovemila/00).**

*"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile*

L'immobile, visto lo stato di fatto, le dimensioni e l'ubicazione è da ritenersi commerciabile; deve essere considerato che l'attuale mercato edilizio è in regressione che non agevola le compravendite.

### Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia            Si            No

Conformità catastale            Si            No

Conformità titolarità            Si            No

### Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato            Si            No



Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/>	Si	<input type="checkbox"/>	No
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/>	Si	<input type="checkbox"/>	No
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/>	Si	<input checked="" type="checkbox"/>	No

**Limitazioni**

Assunzioni limitative	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Condizioni limitative	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No



**LOTTO NR. 24 di 33***Descrizione sintetica:* Trattasi cabina elettrica al piano terra.*Ubicazione* Verolanuova Via Kennedy n°45*Identificativi catastali* Foglio 25 sez NCT Particella 64 Subalterno 49*Quota di proprietà* 1/1*Diritto di proprietà* Proprietà*Divisibilità dell'immobile* NO*Più probabile valore in libero mercato* **€. 3.500,00 (euro tremilacinquecento/00)***Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)* **€.****2.500,00 (euro duemilacinquecento/00).***"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile*

L'immobile, visto lo stato di fatto, le dimensioni e l'ubicazione è da ritenersi commerciabile; deve essere considerato che l'attuale mercato edilizio è in regressione che non agevola le compravendite.

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/>	Si	<input type="checkbox"/>	No
---------------------	-------------------------------------	----	--------------------------	----

Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/>	Si	<input type="checkbox"/>	No
----------------------	-------------------------------------	----	--------------------------	----

Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/>	Si	<input type="checkbox"/>	No
-----------------------	-------------------------------------	----	--------------------------	----

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

Immobile occupato	<input type="checkbox"/>	Si	<input checked="" type="checkbox"/>	No
-------------------	--------------------------	----	-------------------------------------	----

Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/>	Si	<input type="checkbox"/>	No
------------------------------	-------------------------------------	----	--------------------------	----

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/>	Si	<input type="checkbox"/>	No
--	-------------------------------------	----	--------------------------	----



Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  Si  No

### Limitazioni

Assunzioni limitative  Si  No

Condizioni limitative  Si  No

In merito alla condizione limitativa si specifica che l'immobile è un cabina elettrica nella quale non si è potuto accedere in quanto vi è il divieto. Si è provveduto ad eseguire un sopralluogo esterno e si è ritenuto, in considerazione dell'unità immobiliare stessa, di procedere comunque alla valutazione.



**LOTTO NR. 25 di 33**

*Descrizione sintetica:* Trattasi negozio al piano primo con wc, antiwc, cucina, spogliatoio, dispensa e disimpegni.

*Ubicazione* Verolanuova Via Kennedy n°45

*Identificativi catastali* Foglio 25 sez NCT Particella 64 Subalterno 55

*Quota di proprietà* 1/1

*Diritto di proprietà* Proprietà

*Divisibilità dell'immobile* NO

*Più probabile valore in libero mercato* **€. 306.800,00 (euro trecentoseimilaottocento/00).**

*Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)* **€. 230.000,00 (euro duecentotrentamila/00).**

*"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile*

L'immobile, visto lo stato di fatto, le dimensioni e l'ubicazione è da ritenersi commerciabile; deve essere considerato che l'attuale mercato edilizio è in regressione che non agevola le compravendite.

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No

Conformità catastale  Si  No

Conformità titolarità  Si  No

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

Immobile occupato  Si  No



Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/>	Si	<input type="checkbox"/>	No
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/>	Si	<input type="checkbox"/>	No
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/>	Si	<input checked="" type="checkbox"/>	No

### Limitazioni

Assunzioni limitative	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Condizioni limitative	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No



**LOTTO NR. 26 di 33**

*Descrizione sintetica:* Trattasi negozio al piano primo con wc, antiwc, cucina, spogliatoio, magazzino, lavaggio, quadri elettrici e disimpegni.

*Ubicazione* Verolanuova Via Kennedy n°45

*Identificativi catastali* Foglio 25 sez NCT Particella 64 Subalterno 57

*Quota di proprietà* 1/1

*Diritto di proprietà* Proprietà

*Divisibilità dell'immobile* NO

*Più probabile valore in libero mercato* **€. 683.000,00 (euro seicentottantatremila/00).**

*Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)* **€. 512.200,00 (euro cinquecentodocimiladuecento/00).**

*"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile*

L'immobile, visto lo stato di fatto, le dimensioni e l'ubicazione è da ritenersi commerciabile; deve essere considerato che l'attuale mercato edilizio è in regressione che non agevola le compravendite.

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No

Conformità catastale  Si  No

Conformità titolarità  Si  No

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

Immobile occupato  Si  No



Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/>	Si	<input type="checkbox"/>	No
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/>	Si	<input type="checkbox"/>	No
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/>	Si	<input checked="" type="checkbox"/>	No

### Limitazioni

Assunzioni limitative  Si  No

Condizioni limitative  Si  No





**LOTTO NR. 27 di 33**

*Descrizione sintetica:* Trattasi negozio al piano primo con sala giochi, ufficio , locale vestizione e ripostiglio.

*Ubicazione* Verolanuova Via Kennedy n°45

*Identificativi catastali* Foglio 25 sez NCT Particella 64 Subalterno 58

*Quota di proprietà* 1/1

*Diritto di proprietà* Proprietà

*Divisibilità dell'immobile* NO

*Più probabile valore in libero mercato* **€. 527.000,00 (euro cinquecentoventisettemila/00).**

*Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)* **€. 395.200,00 (euro trecentonovantacinquemiladuecento/00).**

*"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile*

L'immobile, visto lo stato di fatto, le dimensioni e l'ubicazione è da ritenersi commerciabile; deve essere considerato che l'attuale mercato edilizio è in regressione che non agevola le compravendite.

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No

Conformità catastale  Si  No

Conformità titolarità  Si  No

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

Immobile occupato  Si  No



Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/>	Si	<input type="checkbox"/>	No
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/>	Si	<input type="checkbox"/>	No
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/>	Si	<input checked="" type="checkbox"/>	No

**Limitazioni**

Assunzioni limitative	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Condizioni limitative	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No



**LOTTO NR. 28 di 33**

*Descrizione sintetica:* Trattasi di portico al piano primo.

*Ubicazione* Verolanuova Via Kennedy n°45

*Identificativi catastali* Foglio 25 sez NCT Particella 64 Subalterno 62 parte

*Quota di proprietà* 1/1

*Diritto di proprietà* Proprietà

*Divisibilità dell'immobile* NO

*Più probabile valore in libero mercato* **€. 133.000,00 (euro centotrentatremila/00)**

*Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)* **€. 99.500,00 (euro novantanovemilacinquecento/00).**

*"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile*

L'immobile, visto lo stato di fatto, le dimensioni e l'ubicazione è da ritenersi commerciabile; deve essere considerato che l'attuale mercato edilizio è in regressione che non agevola le compravendite.

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No

Conformità catastale  Si  No

Conformità titolarità  Si  No

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

Immobile occupato  Si  No

Spese condominiali arretrate  Si  No



Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  Si  No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  Si  No

**Limitazioni**

Assunzioni limitative  Si  No

Condizioni limitative  Si  No



**LOTTO NR. 29 di 33***Descrizione sintetica:* Trattasi di negozio rustico al piano primo.*Ubicazione* Verolanuova Via Kennedy n°45*Identificativi catastali* Foglio 25 sez NCT Particella 64 Subalterno 66 parte*Quota di proprietà* 1/1*Diritto di proprietà* Proprietà*Divisibilità dell'immobile* NO*Più probabile valore in libero mercato* **€. 86.000,00 (euro ottantaseimila/00)***Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)* **€.****64.500,00 (euro sessantaquattromilacinquecento/00).***"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile*

L'immobile, visto lo stato di fatto, le dimensioni e l'ubicazione è da ritenersi commerciabile; deve essere considerato che l'attuale mercato edilizio è in regressione che non agevola le compravendite.

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/>	Si	<input checked="" type="checkbox"/>	No
---------------------	--------------------------	----	-------------------------------------	----

Conformità catastale	<input type="checkbox"/>	Si	<input checked="" type="checkbox"/>	No
----------------------	--------------------------	----	-------------------------------------	----

Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/>	Si	<input type="checkbox"/>	No
-----------------------	-------------------------------------	----	--------------------------	----

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

Immobile occupato	<input type="checkbox"/>	Si	<input checked="" type="checkbox"/>	No
-------------------	--------------------------	----	-------------------------------------	----

Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/>	Si	<input type="checkbox"/>	No
------------------------------	-------------------------------------	----	--------------------------	----

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/>	Si	<input type="checkbox"/>	No
--	-------------------------------------	----	--------------------------	----



Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  Si  No

### Limitazioni

Assunzioni limitative  Si  No

Condizioni limitative  Si  No



**LOTTO NR. 30 di 33**

*Descrizione sintetica:* Trattasi di negozio rustico al piano primo.

*Ubicazione* Verolanuova Via Kennedy n°45

*Identificativi catastali* Foglio 25 sez NCT Particella 64 Subalterno 66 parte

*Quota di proprietà* 1/1

*Diritto di proprietà* Proprietà

*Divisibilità dell'immobile* NO

*Più probabile valore in libero mercato* **€. 69.500,00 (euro sessantanovemilacinquecento/00)**

*Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)* **€. 52.000,00 (euro cinquantaduemila/00).**

*"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile*

L'immobile, visto lo stato di fatto, le dimensioni e l'ubicazione è da ritenersi commerciabile; deve essere considerato che l'attuale mercato edilizio è in regressione che non agevola le compravendite.

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No

Conformità catastale  Si  No

Conformità titolarità  Si  No

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

Immobile occupato  Si  No

Spese condominiali arretrate  Si  No



Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/>	Si	<input type="checkbox"/>	No
--	-------------------------------------	----	--------------------------	----

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/>	Si	<input checked="" type="checkbox"/>	No
--	--------------------------	----	-------------------------------------	----

**Limitazioni**

Assunzioni limitative	<input type="checkbox"/>	Si	<input checked="" type="checkbox"/>	No
-----------------------	--------------------------	----	-------------------------------------	----

Condizioni limitative	<input type="checkbox"/>	Si	<input checked="" type="checkbox"/>	No
-----------------------	--------------------------	----	-------------------------------------	----





**LOTTO NR. 31 di 33**

*Descrizione sintetica:* Trattasi di negozio rustico al piano primo.

*Ubicazione* Verolanuova Via Kennedy n°45

*Identificativi catastali* Foglio 25 sez NCT Particella 64 Subalterno 66 parte

*Quota di proprietà* 1/1

*Diritto di proprietà* Proprietà

*Divisibilità dell'immobile* NO

*Più probabile valore in libero mercato* **€. 709.000,00 (euro settecentonove-mila/00).**

*Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)* **€. 532.000,00 (euro cinquecentotrentaduemila/00).**

*"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile*

L'immobile, visto lo stato di fatto, le dimensioni e l'ubicazione è da ritenersi commerciabile; deve essere considerato che l'attuale mercato edilizio è in regressione che non agevola le compravendite.

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No

Conformità catastale  Si  No

Conformità titolarità  Si  No

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

Immobile occupato  Si  No

Spese condominiali arretrate  Si  No



Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/>	Si	<input type="checkbox"/>	No
--	-------------------------------------	----	--------------------------	----

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/>	Si	<input checked="" type="checkbox"/>	No
--	--------------------------	----	-------------------------------------	----

**Limitazioni**

Assunzioni limitative	<input type="checkbox"/>	Si	<input checked="" type="checkbox"/>	No
-----------------------	--------------------------	----	-------------------------------------	----

Condizioni limitative	<input type="checkbox"/>	Si	<input checked="" type="checkbox"/>	No
-----------------------	--------------------------	----	-------------------------------------	----



**LOTTO NR. 32 di 33***Descrizione sintetica:* Trattasi di negozio rustico al piano primo.*Ubicazione* Verolanuova Via Kennedy n°45*Identificativi catastali* Foglio 25 sez NCT Particella 64 Subalterno 66 parte*Quota di proprietà* 1/1*Diritto di proprietà* Proprietà*Divisibilità dell'immobile* NO*Più probabile valore in libero mercato* **€. 704.500,00 (euro settecentoquattromilacinquecento/00).***Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)* **€. 528.000,00 (euro cinquecentoventottomila/00).***"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile*

L'immobile, visto lo stato di fatto, le dimensioni e l'ubicazione è da ritenersi commerciabile; deve essere considerato che l'attuale mercato edilizio è in regressione che non agevola le compravendite.

**Audit documentale e Due Diligence**Conformità edilizia  Si  NoConformità catastale  Si  NoConformità titolarità  Si  No**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**Immobile occupato  Si  NoSpese condominiali arretrate  Si  No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  Si  No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  Si  No

**Limitazioni**

Assunzioni limitative  Si  No

Condizioni limitative  Si  No



**LOTTO NR. 33 di 33**

*Descrizione sintetica:* Trattasi di negozio rustico al piano primo.

*Ubicazione* Verolanuova Via Kennedy n°45

*Identificativi catastali* Foglio 25 sez NCT Particella 64 Subalterno 66 parte

*Quota di proprietà* 1/1

*Diritto di proprietà* Proprietà

*Divisibilità dell'immobile* NO

*Più probabile valore in libero mercato* **€. 117.000,00 (euro centodiciasettemila/00).**

*Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)* **€. 87.500,00 (euro ottantasettemilacinquecento/00).**

*"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile*

L'immobile, visto lo stato di fatto, le dimensioni e l'ubicazione è da ritenersi commerciabile; deve essere considerato che l'attuale mercato edilizio è in regressione che non agevola le compravendite.

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No

Conformità catastale  Si  No

Conformità titolarità  Si  No

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

Immobile occupato  Si  No

Spese condominiali arretrate  Si  No



Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/>	Si	<input type="checkbox"/>	No
--	-------------------------------------	----	--------------------------	----

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/>	Si	<input checked="" type="checkbox"/>	No
--	--------------------------	----	-------------------------------------	----

**Limitazioni**

Assunzioni limitative	<input type="checkbox"/>	Si	<input checked="" type="checkbox"/>	No
-----------------------	--------------------------	----	-------------------------------------	----

Condizioni limitative	<input type="checkbox"/>	Si	<input checked="" type="checkbox"/>	No
-----------------------	--------------------------	----	-------------------------------------	----



## Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/05/2006 - Registro Particolare 14284 Registro Generale 24782 - Pubblico ufficiale MONDELLO MANUELA Repertorio 166415/15074 del 19/04/2006 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - SOGGETTO ACQUIRENTE

ISCRIZIONE CONTRO del 11/05/2006 - Registro Particolare 5409 Registro Generale 24783 - Pubblico ufficiale MONDELLO MANUELA Repertorio 166416/15075 del 19/04/2006 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO - SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5751 del 21/07/2009 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 7015 del 02/09/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 7734 del 07/10/2009 (ATTO DI MODIFICA CONTRATTO DI MUTUO IPOTECARIO)
4. Annotazione n. 9818 del 18/12/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 8960 del 05/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 12921 del 18/12/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE CONTRO del 28/01/2008 - Registro Particolare 2953 Registro Generale 4672 - Pubblico ufficiale DOTT.SSA F. DI NARDO Repertorio 41 del 31/12/2007 - ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 17172 del 06/07/2009



ISCRIZIONE CONTRO del 28/05/2009 - Registro Particolare 4796 Registro Generale

22805 - Pubblico ufficiale METELLI ADRIANO Repertorio 97912/41911 del 27/05/2009

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO - SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 7016 del 02/09/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 9819 del 18/12/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 8961 del 05/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. Annotazione n. 12922 del 18/12/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE CONTRO del 28/05/2009 - Registro Particolare 4797 Registro Generale

22806 - Pubblico ufficiale METELLI ADRIANO Repertorio 97915/41912 del 27/05/2009

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI

CREDITO - SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 7017 del 02/09/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE CONTRO del 06/07/2009 - Registro Particolare 17172 Registro Gene-

rale 28575 - Pubblico ufficiale COMUNE DI VEROLANUOVA Repertorio 34 del

16/06/2009 - ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 2953 del 2008

TRASCRIZIONE CONTRO del 17/07/2009 - Registro Particolare 18803 Registro Gene-

rale 31235 - Pubblico ufficiale CASPANI MASSIMO Repertorio 55974/21648 del





15/07/2009 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SOGGETTO VENDITORE

TRASCRIZIONE CONTRO del 17/07/2009 - Registro Particolare 18804 Registro Generale 31236 - Pubblico ufficiale CASPANI MASSIMO Repertorio 55974/21648 del

15/07/2009 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

TRASCRIZIONE CONTRO del 17/07/2009 - Registro Particolare 18805 Registro Generale 31237 - Pubblico ufficiale CASPANI MASSIMO Repertorio 55974/21648 del

15/07/2009 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

TRASCRIZIONE CONTRO del 18/04/2019 - Registro Particolare 11138 Registro Generale 17752 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI BRESCIA

Repertorio 3466 del 26/03/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI



## Indice

COMUNE A TUTTI I LOTTI .....	75
1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	75
2. Analisi estimativa .....	76
3. Riepilogo dei valori di stima .....	79
4. Dichiarazione di rispondenza .....	94
5. Elenco della documentazione COMUNE A TUTTI I LOTTI allegati .....	96



## **COMUNE A TUTTI I LOTTI**

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

- in data **17/06/2019**, mediante posta elettronica certificata, viene convocato presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari, in quanto nominato CTU, per l'esecuzione immobiliare in oggetto;

- in data **26/09/2019**, si reca presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia, accetta l'incarico conferito e presta giuramento;

- l'incarico prevede la redazione di stima degli immobili pignorati ai sensi del "Art. 173 bis Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto" Legge 80 del 14 maggio 2005; avendo fissato l'udienza di comparizione delle parti in data **23/10/2019**, la relazione peritale CTU deve essere depositata 30 giorni prima e quindi entro il **23/09/2019**;

- esegue visure catastali e ipotecarie attraverso il canale telematico Sister;

- richiede ed ottiene copia dell'atto di acquisto degli immobili oggetto della presente all'archivio notarile;

- Mediante raccomandata PEC, comunica alla ditta esecutata la data in cui è intenzione procedere al sopralluogo presso gli immobili;

- in data **28/06/2016** richiede accesso agli atti presso il Comune di Verolanuova (BS);

- in data **02/07/2019** viene nominato il custode l'Istituto Vendite Giudiziarie SO.C.CO.V. S.r.l.

- in data **10/07/2019** si reca presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di BRESCIA (BS) e ricerca contratti di locazione ed preliminari di vendita;

- in data **08/08/2019 e 08/10/2019**, si reca nel Comune di Verolanuova presso



l'ufficio tecnico del Comune effettua l'accesso agli atti duplicando i titoli autorizzativi degli immobili;

- in data **10/09/2019** viene concessa la proroga per la consegna della relazione peritale di 90 giorni, ne consegue che la nuova scadenza è **21/12/2019**

- in data **25/09/2019 e 08/10/2019**, si reca dal consulente della ditta esecutata per reperire informazioni e documenti;

- in data **23/10/2019 e 28/11/2019** si reca presso gli immobili per eseguire il sopralluogo;

- Termina l'incarico con la consegna della relazione fornendo copia alla parti.

## **2. Analisi estimativa**

### **Utilizzo della valutazione**

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

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

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



esecutiva.

### **Basi del valore**

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

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

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

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

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

*"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende*



*dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."*

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

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

#### **Assunzioni limitative**

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. La presente perizia di stima si fonda sull'analisi dei dati forniti; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi messi a disposizione al perito.

#### **Condizioni limitative**

Non vi sono particolari condizioni limitative all'incarico e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazioni.

#### **Verifica del migliore e più conveniente uso <sup>1</sup> (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

**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<sup>2</sup> con nr. 1 comparabili

Sistema di Stima<sup>3</sup>

MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili

Sistema di ripartizione<sup>4</sup>

Analisi di regressione<sup>5</sup> semplice con nr. \_\_\_\_\_ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_\_ dati campione

Altro \_\_\_\_\_

Finanziario<sup>6</sup>

Capitalizzazione diretta<sup>7</sup>

Capitalizzazione finanziaria<sup>8</sup>

Analisi del flusso di cassa scontato<sup>9</sup>

Dei costi<sup>10</sup>

**3. Riepilogo dei valori di stima**

**LOTTO 1 di 33**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 25 Sezione NCT Mappale 64 Subalterno 14 cat. D/8 rendita € 13.224,00 e parte del Subalterno 15 cat. D/8



rendita € 8.408,00, il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 1.453.500,00 (euro unmilionequattrocentocinquantatremilacinquecento/00)**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 1.090.000,00 (euro unmilionenovantamila/00).**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali Sub. 12, 63 e 69

### **LOTTO 2 di 33**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 25 Sezione NCT Mappale 64 Subalterno 15 PARTE cat. D/8 rendita € 8.408,00 (parzialmente l'unità è stata conglobata nel subalterno 14), il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 667.000,00 (euro seicentosessantasettemila/00).**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 500.000,00 (euro cinquecentomila/00).**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali Sub. 12, 63 e 69

### **LOTTO 3 di 33**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 25 Sezione NCT Mappale 64 Subalterno 16 cat. C/1 Classe 5 consistenza 36 mq rendita € 578,23, il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 42.500,00 (euro quarantaduemilacinquecento/00).**





Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 32.000,00 (euro trentaduemila/00)**.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali Sub. 12, 63 e 69

#### **LOTTO 4 di 33**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 25 Sezione NCT Mappale 64 Subalterno 17 cat. C/1 Classe 5 consistenza 61 mq rendita € 979,77, il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 76.000,00**

**(euro settantaseimila/00)**.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 57.000,00 (euro cinquantasettesmila/00)**.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali Sub. 12, 63 e 69

#### **LOTTO 5 di 33**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 25 Sezione NCT Mappale 64 Subalterno 18 cat. C/1 Classe 5 consistenza 39 mq rendita € 626,41, il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 43.600,00**

**(euro quarantatremilaseicento/00)**.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 32.500,00 (euro trentaduemilacinquecento/00)**.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali Sub. 12, 63 e 69



**LOTTO 6 di 33**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 25 Sezione NCT Mappale 64 Subalterno 20 cat. D/8 rendita € 6.208,00, il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 594.500,00 (euro cinquecentonovantaquattromilacinquecento/00)**.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 446.000,00 (euro quattrocentoquarantaseimila/00)**.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali Sub. 12, 63 e 69

**LOTTO 7 di 33**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 25 Sezione NCT Mappale 64 Subalterno 21 cat. D/8 rendita € 7.840,00, il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 785.700,00 (euro settecentottantacinquemilasettecento/00)**.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **cifra tonda €. 589.300,00 (euro cinquecentottantatanovemilatrecento/00)**.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali Sub. 12, 63 e 69

**LOTTO 8 di 33**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 25 Sezione NCT Map-  
pale 64 Subalterno 22 cat. D/8 rendita € 14.876,00, il più probabile **valore in libero  
mercato** viene di fatto quantificato in **€. 1.406.500,00 (euro unimilionequattro-  
centoseimilacinquecento/00).**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base  
d'asta, viene quantificato in **€. 1.055.00,00 (euro unmilionequantacinque-  
mila/00).**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali  
Sub. 12, 63 e 69

#### **LOTTO 9 di 33**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 25 Sezione NCT Map-  
pale 64 Subalterno 23 cat. C/1 Classe 5 consistenza 9 mq rendita € 144,56, il più  
probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 8.300,00 (euro  
ottomilatrecento/00)**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base  
d'asta, viene quantificato in **€. 6.200,00 (euro seimiladuecento/00).**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali  
Sub. 12, 63 e 69

#### **LOTTO 10 di 33**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 25 Sezione NCT Map-  
pale 64 Subalterno 30 cat. C/1 Classe 5 consistenza 119 mq rendita € 1.911,36, il più  
probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 129.000,00**



**(euro centoventinovemila/00).**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 96.500,00 (euro novantasemilacinquecento/00).**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali Sub. 12, 63 e 69

### **LOTTO 11 di 33**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 25 Sezione NCT Mappale 64 Subalterno 31 cat. C/1 Classe 5 consistenza 100 mq rendita € 562,16, il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 102.000,00 (euro centoduemila/00).**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 76.500,00 (euro settanteseimilacinquecento/00).**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali Sub. 12, 63 e 69

### **LOTTO 12 di 33**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 25 Sezione NCT Mappale 64 Subalterno 32 cat. C/1 Classe 5 consistenza 35 mq rendita € 562,16 il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 131.000,00 (euro centotrentunomila/00).**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base



d'asta, viene quantificato in **€. 98.000,00 (euro novantottomila/00)**.

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

Sub. 12, 63 e 69

### **LOTTO 13 di 33**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 25 Sezione NCT Map-

pale 64 Subalterno 33 cat. C/1 Classe 5 consistenza 41 mq rendita € 658,53, il più

probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 51.000,00**

**(euro cinquantunomila/00)**.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base

d'asta, viene quantificato in **€. 38.000,00 (euro trenottomila/00)**.

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

Sub. 12, 63 e 69

### **LOTTO 14 di 33**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 25 Sezione NCT Map-

pale 64 Subalterno 34 cat. C/1 Classe 5 consistenza 114 mq rendita € 1.831,05, il più

probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 124.500,00**

**(euro centoventiquattromilacinquecento/00)**.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base

d'asta, viene quantificato in **€. 93.500,00 (euro novantatremilacinque-**

**cento/00)**.

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

Sub. 12, 63 e 69



**LOTTO 15 di 33**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 25 Sezione NCT Mappale 64 Subalterno 35 cat. C/1 Classe 5 consistenza 99 mq rendita € 1.590,12, il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 101.500,00 (euro centunomilacinquecento/00)**.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 76.000,00 (euro settantaseimila/00)**.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali Sub. 12, 63 e 69

**LOTTO 16 di 33**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 25 Sezione NCT Mappale 64 Subalterno 36 cat. C/1 Classe 5 consistenza 91 mq rendita € 1.461,62, il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 107.500,00 (euro centosettemilacinquecento/00)**.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 80.500,00 (euro ottantamilacinquecento/00)**.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali Sub. 12, 63 e 69

**LOTTO 17 di 33**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 25 Sezione NCT Mappale 64 Subalterno 37 cat. C/1 Classe 5 consistenza 100 mq rendita € 1.509,81, il più



probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 114.400,00**

**(euro centoquattordicimilaquattrocento/00).**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base

d'asta, viene quantificato in **€. 85.800,00 (euro ottantacinquemilaotto-**

**cento/00).**

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

Sub. 12, 63 e 69

### **LOTTO 18 di 33**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 25 Sezione NCT Map-

pale 64 Subalterno 38 cat. C/1 Classe 5 consistenza 60 mq rendita € 963,71, il più

probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 67.000,00**

**(euro sessantasettemila/00).**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base

d'asta, viene quantificato in **€. 50.000,00 (euro cinquantamila/00).**

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

Sub. 12, 63 e 69

### **LOTTO 19 di 33**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 25 Sezione NCT Map-

pale 64 Subalterno 39 cat. C/1 Classe 5 consistenza 44 mq rendita € 706,72, il più

probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 53.700,00**

**(euro cinquantremilasettecento/00).**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base



d'asta, viene quantificato in **€. 40.000,00 (euro quarantamila/00).**

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

Sub. 12, 63 e 69

### **LOTTO 20 di 33**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 25 Sezione NCT Map-

pale 64 Subalterno 44 cat. D/8 rendita € 5.616,56, il più probabile **valore in libero**

**mercato** viene di fatto quantificato in **€. 562.000,00 (euro cinquecentosessan-**

**taduemila/00).**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base

d'asta, viene quantificato in **€. 421.500,00 (euro quattrocentoventonunomila-**

**cinquecento/00).**

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

Sub. 12, 63 e 69

### **LOTTO 21 di 33**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 25 Sezione NCT Map-

pale 64 Subalterno 45 cat. C/1 Classe 5 consistenza 36 mq rendita € 578,23, il più

probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 71.400,00**

**(euro settantunomilaquattrocento/00).**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base

d'asta, viene quantificato in **€. 53.500,00 (euro cinquantatremilacinque-**

**cento/00).**

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





Sub. 12, 63 e 69

### **LOTTO 22 di 33**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 25 Sezione NCT Mappale 64 Subalterno 46 cat. C/1 Classe 5 consistenza 54 mq rendita € 867,34, il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 74.000,00 (euro settantaquattromila/00).**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato **€. 55.500,00 (euro cinquantacinquemilacinquecento/00).**

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

Sub. 12, 63 e 69

### **LOTTO 23 di 33**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 25 Sezione NCT Mappale 64 Subalterno 48 cat. D/8 rendita € 18.640,00, il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 1.785.500,00 (euro unmilionesettecentottantacinquemilacinquecento/00).**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 1.339.000,00 (euro unmilionetrecentotrentanovevemila/00).**

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

Sub. 12, 50, 52, 63 e 69



**LOTTO 24 di 33**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 25 Sezione NCT Mappale 64 Subalterno 49 cat. D/1 rendita € 18,56, il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 3.500,00 (euro tremilacinquecento/00)**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00).**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali Sub. 12, 63 e 69

**LOTTO 25 di 33**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 25 Sezione NCT Mappale 64 Subalterno 55 cat. C/1 Classe 5 consistenza 227 mq rendita € 3.646,03, il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 306.800,00 (euro trecentoseimilaottocento/00).**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 230.000,00 (euro duecentotrentamila/00).**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali Sub. 12, 63 e 69

**LOTTO 26 di 33**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 25 Sezione NCT Mappale 64 Subalterno 57 cat. D/8 rendita € 6.406,00, il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 683.000,00 (euro seicentottantatremila/00).**



Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 512.200,00 (euro cinquecentodocimiladuecento/00)**.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali Sub. 12, 50, 63 e 69

### **LOTTO 27 di 33**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 25 Sezione NCT Mappale 64 Subalterno 58 cat. D/8 rendita € 4.528,00, il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 527.000,00 (euro cinquecentoventisettemila/00)**.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 395.200,00 (euro trecentonovantacinquemiladuecento/00)**.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali Sub. 12, 63 e 69

### **LOTTO 28 di 33**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 25 Sezione NCT Mappale 64 Subalterno 62 PARTE cat. F/3, il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 133.000,00 (euro centotrentatremila/00)**.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 99.500,00 (euro novantanovemilacinquecento/00)**.



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

Sub. 63 e 69

### **LOTTO 29 di 33**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 25 Sezione NCT Map-  
pale 64 Subalterno 66 PARTE cat. F/3, il più probabile **valore in libero mercato**  
viene di fatto quantificato in **€. 86.000,00 (euro ottantaseimila/00)**.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base  
d'asta, viene quantificato in **€. 64.500,00 (euro sessantaquattromilacinque-**  
**cento/00)**.

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

Sub. 63 e 69

### **LOTTO 30 di 33**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 25 Sezione NCT Map-  
pale 64 Subalterno 66 PARTE cat. F/3, il più probabile **valore in libero mercato**  
viene di fatto quantificato in **€. 69.500,00 (euro sessantanovemilacinque-**  
**cento/00)**.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base  
d'asta, viene quantificato in **€. 52.000,00 (euro cinquantaduemila/00)**.

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

Sub. 63 e 69

### **LOTTO 31 di 33**



Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 25 Sezione NCT Map-  
pale 64 Subalterno 66 PARTE cat. F/3, il più probabile **valore in libero mercato**  
viene di fatto quantificato in **€. 709.000,00 (euro settecentonovemila/00).**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base  
d'asta, viene quantificato in **€. 532.000,00 (euro cinquecentotrentadue-  
mila/00).**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali  
Sub. 63 e 69

### **LOTTO 32 di 33**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 25 Sezione NCT Map-  
pale 64 Subalterno 66 PARTE cat. F/3, il più probabile **valore in libero mercato**  
viene di fatto quantificato in **€. 704.500,00 (euro settecentoquattromilacinque-  
cento/00).**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base  
d'asta, viene quantificato in **€. 528.000,00 (euro cinquecentoventottomila/00).**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali  
Sub. 63 e 69

### **LOTTO 33 di 33**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 25 Sezione NCT Map-  
pale 64 Subalterno 66 PARTE cat. F/3, il più probabile **valore in libero mercato**  
viene di fatto quantificato in **€. 117.000,00 (euro centodiciasettemila/00).**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base



d'asta, viene quantificato in **€. 87.500,00 (euro ottantasettemilacinquecento/00).**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali Sub. 63 e 69.

#### **4. Dichiarazione di rispondenza**

Il sottoscritto **Geom. Carlo Gandossi**, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 3229, con studio in Via Piave n°3 Berlingo (BS), Tel. 0309973119, posta elettronica [info@studiogandossi.it](mailto:info@studiogandossi.it) – posta certificata [carlo.gandossi@geopec.it](mailto:carlo.gandossi@geopec.it), 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: 04/12/2019



**5. Elenco della documentazione COMUNE A TUTTI I LOTTI allegati**

n° 33 relazioni peritali, una per ogni lotto e corredate ciascuna da fascicolo con allegati specifici;

Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato e in condizioni di vendita forzata

Elaborati fotografici degli esterni e interni

Estratto mappa catastale

Estratto Elaborato Planimetrico di subalternazione ed elenco immobili

Ispezioni telematiche

Copia titoli autorizzativi e convenzioni con comune.

Copia permesso di agibilità

Copia eventuali convenzioni urbanistiche

Visura societaria storica

Copia atto di provenienza

Attestazione Agenzie Entrate comprovante l'assenza di contratti di locazione

Atti di cessione ramo d'azienda

Attestato di Certificazione Energetica

Altre ed eventuali





## Note di riferimento

<sup>1</sup> Migliore e più conveniente uso (HBU, Highest and Best Use): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito.

La scelta del più conveniente e miglior uso, avviene alle seguenti condizioni e verifiche:

- vincolo tecnico: la trasformazione deve essere fisicamente e tecnicamente realizzabile;
- vincolo giuridico: la trasformazione deve essere legalmente consentita;
- vincolo di bilancio: la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile;

- vincolo economico: la trasformazione deve essere economicamente conveniente, ossia deve fornire un valore di trasformazione maggiore o eguale al valore attuale.

<sup>2</sup> Metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA): rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il MCA è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione. Il MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il MCA è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.

<sup>3</sup> Sistema di stima: tale metodo si basa su di un sistema di equazioni lineari che viene risolto grazie al ricorso del calcolo matriciale. Il procedimento di stima è normalmente utilizzato per determinare il valore delle caratteristiche inestimabili detti prezzi edonici (panoramicità, inquinamento, affacci, ecc.).

<sup>4</sup> Sistema di ripartizione: è una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un immobile, in prezzi medi unitari, riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono. Ove le caratteristiche superficiali esauriscono in massima parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normalmente quelle superficiali. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiali si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.

<sup>5</sup> Analisi di regressione: questa procedura estimativa trova applicazione nelle stime degli immobili su larga scala (mass appraisal) e riguarda il processo di valutazione di un insieme di immobili simili tra loro. Si tratta di un modello tipo statistico-matematico fondato su un'equazione che stima l'immobile oggetto di valutazione attraverso l'interpolazione della funzione di regressione. Per regressione si intende la dipendenza di una variabile (dipendente) da un'altra variabile (indipendente). Questo modello mira a spiegare la relazione di tipo causa-effetto esistente tra l'insieme delle variabili fisiche (es. superfici), tecniche, economiche, ecc., dette variabili indipendenti e la variabile dipendente o spiegata, come ad esempio il prezzo di mercato.

<sup>6</sup> Metodo finanziario: consiste nello stimare un bene attraverso la somma economica dei redditi presenti e futuri che può fornire l'immobile oggetto di stima. La ricerca dei redditi deve essere fatta sul mercato attraverso la verifica dei canoni di locazione di immobili simili a quelli oggetto di stima.

<sup>7</sup> Capitalizzazione diretta (Direct capitalization): permette di determinare il Valore di un immobile attraverso la formula  $V = R / i$  dove R è il reddito netto (o lordo) normale e continuativo che può fornire l'immobile e i è il saggio di capitalizzazione netto (o lordo); il saggio di capitalizzazione non è un grandezza espressa direttamente dal mercato, ma si ottiene dal rapporto tra i redditi e i prezzi espressi dal mercato.

<sup>8</sup> Il metodo della capitalizzazione finanziaria (Yield capitalization): stima il Valore attraverso attualizzazione della somma algebrica di redditi variabili e di costi variabili e del Valore di rivendita scontato al momento di stima. Questo metodo mira ad analizzare la simulazione finanziaria di un intero ciclo finanziario dal momento dell'acquisto al momento della rivendita finale.

<sup>9</sup> Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analysis - DCFA) è strettamente legato all'analisi degli investimenti immobiliari, mira a determinare il saggio di rendimento. Nel caso in cui il saggio d'investimento è conosciuto, l'analisi del flusso di cassa può essere utilizzata per la stima del valore dell'immobile.

<sup>10</sup> Metodo dei costi: determina il valore di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerati gli eventuali deprezzamenti. I tre principali tipi di deprezzamento od obsolescenza sono: il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna o economica.

