

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 286/2021

Riunita alla procedura n. ___/___

Giudice delegato:

Dott.ssa Simonetta Bruno

Anagrafica

Creditore precedente

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Esecutati

...omissis...

Intervenuti alla data della stima:

Esperto incaricato

Geom. SCALVINI PATRIZIA

P.zza Europa n. 1/3

25030 Comezzano-Cizzago (BS)

CF. SCLPRZ78M67C618N

Tel-Fax 030.7146690

e-Mail: geometra.scalvini@gmail.com

Pec: patrizia.scalvini@geopec.it

Iscritto all'Albo/Ordine di Brescia nr. 4877

Timbro e firma _____

Date	
-------------	--

Nomina dell'esperto:	08/07/2021
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	23/07/2021
Data della consegna del rapporto di valutazione:	07/02/2022
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	17/05/2022

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 01 Immobile in Comune di PIAN CAMUNO (BS)

Descrizione sintetica: trattasi di abitazione in zona agricola con annessa stalla attualmente adibita a ripostiglio.

Ubicazione: Comune PIAN CAMUNO (BS) Via Comignane

Identificativi catastali: **Fg. 8 – Mapp. 933 – Sub. 1 – A/3 – Cl. 1 – vani 6,5 – R.C. € 259,83**
Fg. 8 – Mapp. 933 – Sub. 2 – C/6 – Cl. 1 – mq 37 – R.C. € 99,37

Quota di proprietà: ...omissis...

Divisibilità dell'immobile: gli immobili non sono divisibili.

Più probabile valore complessivo in libero mercato

In piena proprietà: € 75.000,00 (diconsi euro settantacinquemila/00)

Più probabile valore complessivo di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)

In piena proprietà: € 53.000,00 (diconsi euro c cinquantatremila/00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile risulta commerciabile. Si precisa che alla data odierna è in atto una situazione di recessione del ciclo del mercato immobiliare che probabilmente limiterà l'immediata commerciabilità del bene.

Adit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 36
Conformità catastale Si No se No vedi pagina 48
Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato dal proprietario No Si
Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi allegato
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina _____
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina 37

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____
Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

ISCRIZIONE NN. 5616/604 del 11/09/2012 nascente da IPOTECA VOLONTARIA del 31/07/2012 Numero di repertorio 78546/ 13005 Notaio MEZZANZANICA MIRIAM Sede LEGNANO (MI) A favore di SPOIL S.R.L.

Grava su Pian Camuno Foglio 8 Particella 1474 Particella 5416 Particella 933 Sub. 1 Particella 933 Sub. 2, Pian Camuno Foglio 1 Particella 1435 Particella 1437 Particella 1466 Particella 1467 Particella 1468 Particella

Geom. Scalvini Patrizia – P.zza Europa, 1/3 – Comezzano-Cizzago (BS)

Tel.-Fax 030.7146690 e-mail: scalvinigeompatrizia@libero.it Pec: patrizia.scalvini@geopec.it

Pagina 3 di 66

1475 Particella 1621 Particella 2391 Particella 5417 Particella 5418 Particella 5419 Particella 5601 Particella 932 Particella 934

ISCRIZIONE NN. 7727/975 del 21/12/2017 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 23/02/2017 Numero di repertorio 897 emesso da TRIBUNALE DI BERGAMO A favore di BANCO BPM S.P.A.

Grava su Pian Camuno Foglio 8 Particella 1474 Particella 5416 Particella 933 Sub. 1 Particella 933 Sub. 2, Pian Camuno

Foglio 1 Particella 1435 Particella 1437 Particella 1466 Particella 1467 Particella 1468 Particella 1475 Particella 1621 Particella 2391 Particella 5417 Particella 5418 Particella 5419 Particella 5601 Particella 932 Particella 934 e su altri immobili

ISCRIZIONE NN. 2635/315 del 08/05/2019 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 23/04/2019 Numero di repertorio 1717 emesso da GIUDICE DEL TRIBUNALE Sede BERGAMO A favore di BANCO BPM S.P.A.

Grava su Pian Camuno Foglio 8 Particella 1474 Particella 5416 Particella 933 Sub. 1 Particella 933 Sub. 2, Pian Camuno Foglio 1 Particella 1435 Particella 1437 Particella 1466 Particella 1467 Particella 1468 Particella 1621 Particella 2391 Particella 5417 Particella 5418 Particella 5419 Particella 5601 Particella 932 Particella 934 e su altri immobili

TRASCRIZIONE NN. 3052/2351 del 04/05/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 19/04/2021 Numero di repertorio 2513 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA A favore di RED SEA SPV S.R.L.

Grava su Pian Camuno Foglio 8 Particella 1474 Particella 5416 Particella 233 Sub. 1 Particella 933 Sub. 2, Pian Camuno Foglio 1 Particella 1435 Particella 1437 Particella 1466 Particella 1467 Particella 1468 Particella 1475 Particella 1621 Particella 2391 Particella 5417 Particella 5418 Particella 5419 Particella 5601 Particella 932 Particella 934

LOTTO NR. 02 Immobile in Comune di PIAN CAMUNO (BS)

Descrizione sintetica: trattasi di villetta disposta su due livelli con corte esclusiva, attualmente convertita per l'uso ad agriturismo.

Ubicazione: Comune PIAN CAMUNO (BS) Via Comignane n. 29

Identificativi catastali: **Fg. 8 – Mapp. 5416 – A/7 – Cl. 4 – vani 10 – R.C. € 1032,91**

Quota di proprietà: **...omissis...**

Divisibilità dell'immobile: gli immobili non sono divisibili.

Più probabile valore complessivo in libero mercato

In piena proprietà: € 180.000,00 (diconsi euro centottantamila/00)

Più probabile valore complessivo di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)

In piena proprietà: € 125.000,00 (diconsi euro centoventicinquemila/00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile risulta commerciabile. Si precisa che alla data odierna è in atto una situazione di recessione del ciclo del mercato immobiliare che probabilmente limiterà l'immediata commerciabilità del bene.

Adit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 39
Conformità catastale Si No se No vedi pagina 50
Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato dal proprietario No Si
Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina _____
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina 40

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____
Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

ISCRIZIONE NN. 5616/604 del 11/09/2012 nascente da IPOTECA VOLONTARIA del 31/07/2012 Numero di repertorio 78546/ 13005 Notaio MEZZANZANICA MIRIAM Sede LEGNANO (MI) A favore di SPOIL S.R.L.

Grava su Pian Camuno Foglio 8 Particella 1474 Particella 5416 Particella 933 Sub. 1 Particella 933 Sub. 2, Pian Camuno Foglio 1 Particella 1435 Particella 1437 Particella 1466 Particella 1467 Particella 1468 Particella 1475 Particella 1621 Particella 2391 Particella 5417 Particella 5418 Particella 5419 Particella 5601 Particella 932 Particella 934

ISCRIZIONE NN. 7727/975 del 21/12/2017 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 23/02/2017 Numero di repertorio 897 emesso da TRIBUNALE DI BERGAMO A favore di BANCO BPM S.P.A.

Grava su Pian Camuno Foglio 8 Particella 1474 Particella 5416 Particella 933 Sub. 1 Particella 933 Sub. 2, Pian Camuno

Foglio 1 Particella 1435 Particella 1437 Particella 1466 Particella 1467 Particella 1468 Particella 1475 Particella 1621 Particella 2391 Particella 5417 Particella 5418 Particella 5419 Particella 5601 Particella 932 Particella 934 e su altri immobili

ISCRIZIONE NN. 2635/315 del 08/05/2019 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 23/04/2019 Numero di repertorio 1717 emesso da GIUDICE DEL TRIBUNALE Sede BERGAMO A favore di BANCO BPM S.P.A.

Grava su Pian Camuno Foglio 8 Particella 1474 Particella 5416 Particella 933 Sub. 1 Particella 933 Sub. 2, Pian Camuno Foglio 1 Particella 1435 Particella 1437 Particella 1466 Particella 1467 Particella 1468 Particella 1621 Particella 2391 Particella 5417 Particella 5418 Particella 5419 Particella 5601 Particella 932 Particella 934 e su altri immobili

TRASCRIZIONE NN. 3052/2351 del 04/05/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 19/04/2021 Numero di repertorio 2513 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA A favore di RED SEA SPV S.R.L.

Grava su Pian Camuno Foglio 8 Particella 1474 Particella 5416 Particella 233 Sub. 1 Particella 933 Sub. 2, Pian Camuno Foglio 1 Particella 1435 Particella 1437 Particella 1466 Particella 1467 Particella 1468 Particella 1475 Particella 1621 Particella 2391 Particella 5417 Particella 5418 Particella 5419 Particella 5601 Particella 932 Particella 934

LOTTO NR. 03 Immobile in Comune di PIAN CAMUNO (BS)

Descrizione sintetica: trattasi di laboratorio per arti e mestieri attualmente adibito a salumificio.

Ubicazione: Comune PIAN CAMUNO (BS) Via Comignane

Identificativi catastali: **Fg. 8 – Mapp. 1474 – C/3– Cl. 1 – mq 134 – R.C. € 435,99**

Quota di proprietà: **...omissis...**

Divisibilità dell'immobile: gli immobili non sono divisibili.

Più probabile valore complessivo in libero mercato

In piena proprietà: € 90.000,00 (diconsi euro novantamila/00)

Più probabile valore complessivo di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)

In piena proprietà: € 63.000,00 (diconsi euro sessantatremila/00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile risulta commerciabile. Si precisa che alla data odierna è in atto una situazione di recessione del ciclo del mercato immobiliare che probabilmente limiterà l'immediata commerciabilità del bene.

Adit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 42
Conformità catastale Si No se No vedi pagina 52
Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato dal proprietario No Si
Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina _____
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina 43

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____
Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

ISCRIZIONE NN. 5616/604 del 11/09/2012 nascente da IPOTECA VOLONTARIA del 31/07/2012 Numero di repertorio 78546/ 13005 Notaio MEZZANZANICA MIRIAM Sede LEGNANO (MI) A favore di SPOIL S.R.L.

Grava su Pian Camuno Foglio 8 Particella 1474 Particella 5416 Particella 933 Sub. 1 Particella 933 Sub. 2, Pian Camuno Foglio 1 Particella 1435 Particella 1437 Particella 1466 Particella 1467 Particella 1468 Particella 1475 Particella 1621 Particella 2391 Particella 5417 Particella 5418 Particella 5419 Particella 5601 Particella 932 Particella 934

ISCRIZIONE NN. 7727/975 del 21/12/2017 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 23/02/2017 Numero di repertorio 897 emesso da TRIBUNALE DI BERGAMO A favore di BANCO BPM S.P.A.

Grava su Pian Camuno Foglio 8 Particella 1474 Particella 5416 Particella 933 Sub. 1 Particella 933 Sub. 2, Pian Camuno

Foglio 1 Particella 1435 Particella 1437 Particella 1466 Particella 1467 Particella 1468 Particella 1475 Particella 1621 Particella 2391 Particella 5417 Particella 5418 Particella 5419 Particella 5601 Particella 932 Particella 934 e su altri immobili

ISCRIZIONE NN. 2635/315 del 08/05/2019 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 23/04/2019 Numero di repertorio 1717 emesso da GIUDICE DEL TRIBUNALE Sede BERGAMO A favore di BANCO BPM S.P.A.

Grava su Pian Camuno Foglio 8 Particella 1474 Particella 5416 Particella 933 Sub. 1 Particella 933 Sub. 2, Pian Camuno Foglio 1 Particella 1435 Particella 1437 Particella 1466 Particella 1467 Particella 1468 Particella 1621 Particella 2391 Particella 5417 Particella 5418 Particella 5419 Particella 5601 Particella 932 Particella 934 e su altri immobili

TRASCRIZIONE NN. 3052/2351 del 04/05/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 19/04/2021 Numero di repertorio 2513 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA A favore di RED SEA SPV S.R.L.

Grava su Pian Camuno Foglio 8 Particella 1474 Particella 5416 Particella 233 Sub. 1 Particella 933 Sub. 2, Pian Camuno Foglio 1 Particella 1435 Particella 1437 Particella 1466 Particella 1467 Particella 1468 Particella 1475 Particella 1621 Particella 2391 Particella 5417 Particella 5418 Particella 5419 Particella 5601 Particella 932 Particella 934

LOTTO NR. 04 Immobili in Comune di PIAN CAMUNO (BS)

Descrizione sintetica: trattasi di terreni boschivi.

Ubicazione: Comune PIAN CAMUNO (BS) Via Comignane

Identificativi catastali: **Fg. 1 – Mapp. 932 – Castagneto – Cl. 1 – mq 17240 – R.D. € 31,56**
Fg. 1 – Mapp. 934 – Bosco Ceduo – Cl. 1 – mq 6910 – R.D. € 7,14
Fg. 1 – Mapp. 1435 – Bosco Ceduo – Cl. 1 – mq 8190 – R.D. € 8,46
Fg. 1 – Mapp. 1437 – Castagneto – Cl. 2 – mq 2240 – R.D. € 3,75
Fg. 1 – Mapp. 1466 – Bosco misto – Cl. 1 – mq 6250 – R.D. € 16,14
Fg. 1 – Mapp. 1467 – Bosco misto – Cl. 1 – mq 3170 – R.D. € 8,19
Fg. 1 – Mapp. 1468 – Bosco misto – Cl. 1 – mq 1120 – R.D. € 1,74
Fg. 1 – Mapp. 1475 – Castagneto – Cl. 2 – mq 260 – R.D. € 0,54
Fg. 1 – Mapp. 1621 – Bosco misto – Cl. 1 – mq 2160 – R.D. € 5,58
Fg. 1 – Mapp. 2391 – Cast Frutto – Cl. 2 – mq 2870 – R.D. € 4,45
Fg. 1 – Mapp. 5417 – Castagneto – Cl. 1 – mq 140 – R.D. € 0,29
Fg. 1 – Mapp. 5418 – Castagneto – Cl. 1 – mq 170 – R.D. € 0,35
Fg. 1 – Mapp. 5419 – Castagneto – Cl. 1 – mq 140 – R.D. € 0,29
Fg. 1 – Mapp. 5601 – Castagneto – Cl. 1 – mq 880 – R.D. € 1,82

Quota di proprietà: ...omissis...

Divisibilità dell'immobile: gli immobili sono divisibili.

Più probabile valore complessivo in libero mercato

In piena proprietà: € 57.000,00 (diconsi euro novantamila/00)

Più probabile valore complessivo di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)

In piena proprietà: € 40.000,00 (diconsi euro quarantamila/00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile risulta commerciabile. Si precisa che alla data odierna è in atto una situazione di recessione del ciclo del mercato immobiliare che probabilmente limiterà l'immediata commerciabilità del bene.

Adit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina _____
Conformità catastale Si No se No vedi pagina _____
Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato dal proprietario No Si
Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina _____
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina 46

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____
Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

ISCRIZIONE NN. 5616/604 del 11/09/2012 nascente da IPOTECA VOLONTARIA del 31/07/2012 Numero di repertorio 78546/ 13005 Notaio MEZZANZANICA MIRIAM Sede LEGNANO (MI) A favore di SPOIL S.R.L.

Grava su Pian Camuno Foglio 8 Particella 1474 Particella 5416 Particella 933 Sub. 1 Particella 933 Sub. 2, Pian Camuno Foglio 1 Particella 1435 Particella 1437 Particella 1466 Particella 1467 Particella 1468 Particella 1475 Particella 1621 Particella 2391 Particella 5417 Particella 5418 Particella 5419 Particella 5601 Particella 932 Particella 934

ISCRIZIONE NN. 7727/975 del 21/12/2017 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 23/02/2017 Numero di repertorio 897 emesso da TRIBUNALE DI BERGAMO A favore di BANCO BPM S.P.A.

Grava su Pian Camuno Foglio 8 Particella 1474 Particella 5416 Particella 933 Sub. 1 Particella 933 Sub. 2, Pian Camuno

Foglio 1 Particella 1435 Particella 1437 Particella 1466 Particella 1467 Particella 1468 Particella 1475 Particella 1621 Particella 2391 Particella 5417 Particella 5418 Particella 5419 Particella 5601 Particella 932 Particella 934 e su altri immobili

ISCRIZIONE NN. 2635/315 del 08/05/2019 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 23/04/2019 Numero di repertorio 1717 emesso da GIUDICE DEL TRIBUNALE Sede BERGAMO A favore di BANCO BPM S.P.A.

Grava su Pian Camuno Foglio 8 Particella 1474 Particella 5416 Particella 933 Sub. 1 Particella 933 Sub. 2, Pian Camuno Foglio 1 Particella 1435 Particella 1437 Particella 1466 Particella 1467 Particella 1468 Particella 1621 Particella 2391 Particella 5417 Particella 5418 Particella 5419 Particella 5601 Particella 932 Particella 934 e su altri immobili

TRASCRIZIONE NN. 3052/2351 del 04/05/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 19/04/2021 Numero di repertorio 2513 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA A favore di RED SEA SPV S.R.L.

Grava su Pian Camuno Foglio 8 Particella 1474 Particella 5416 Particella 233 Sub. 1 Particella 933 Sub. 2,
Pian Camuno Foglio 1 Particella 1435 Particella 1437 Particella 1466 Particella 1467 Particella 1468 Particella
1475 Particella 1621 Particella 2391 Particella 5417 Particella 5418 Particella 5419 Particella 5601 Particella
932 Particella 934

Indice

1.	Inquadramento dell'immobile	11
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	22
3.	Audit Documentale e Due Diligence.....	36
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica	36
3.2	Rispondenza catastale.....	48
3.3	Verifica della titolarità.....	56
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	60
5.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	60
6.	Fasi-accertamenti e date delle indagini.....	61
7.	Analisi estimativa	62
8.	Riepilogo dei valori di stima	63
9.	Dichiarazione di rispondenza	65
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	66
11.	Bibliografia.....	66

1. Inquadramento dell'immobile

LOTTO NR. 1

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia: BRESCIA
Comune: PIAN CAMUNO
Frazione: -----
Località: -----
Quartiere: -----
Via/Piazza: VIA COMIGNANE
Civico n.:

Zona

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Urbana | <input type="checkbox"/> Centrale |
| | <input type="checkbox"/> Semicentrale |
| | <input type="checkbox"/> Periferica |
| <input checked="" type="checkbox"/> Extra urbana | <input checked="" type="checkbox"/> Agricola |
| | <input type="checkbox"/> Industriale |
| | <input type="checkbox"/> Artigianale |
| | <input type="checkbox"/> Residenziale |

Mappa geografica

Fonte delle informazioni cartografiche: Google Maps



Destinazione urbanistica dell'immobile

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo

Tipologia immobiliare

- Terreno
 - Fabbricato
 - Indicare lo stato di conservazione:
 - nuovo
 - ristrutturato
 - seminuovo
 - usato
 - rudere
- Indicare se l'immobile è
- indipendente
 - in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato in condominio
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte

Tipologia edilizia unità immobiliari

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro: casale/baita indipendente

Caratteristiche generali dell'immobile

	<i>Descrizione sintetica</i>
Struttura in elevazione	: muratura in pietra
Solai	: legno
Copertura	: a falde con manto in coppi
Murature perimetrali	: muratura in pietra intonacata
Coibentazioni/Isolamenti	: assenti
Divisori tra unità	: laterizio intonacato
Infissi esterni	: serramenti in legno
Infissi interni	: porte in legno
Pavimenti e rivestimenti	: parquet e cotto e ciotolato
Impianto riscaldamento	: stufa a legna e fancoil
Impianto sanitario	: autonomo
Impianto gas	: non visionato
Impianto elettrico	: tradizionale
Impianto climatizzazione	: non presente
Altri impianti	: non presenti
Allaccio fognatura pubblica	: non presente
Fonti rinnovabili	: non presenti
Finiture esterne	: intonaco rustico
N. totale piani	: 3
Altro	:

Dimensione

- Piccola
- Media
- Grande

Caratteri domanda e offerta

- Lato acquirente
 - Privato
 - Società
 - Cooperativa
 - Ente

- Lato venditore
 - Privato
 - Società
 - Cooperativa
 - Ente

Forma di mercato

- Concorrenza monopolistica
- Concorrenza monopolistica ristretta
- Oligopolio
- Monopolio
- Monopolio bilaterale

- Filtering**
- Assente
 - Up
 - Down
- Fase del mercato immobiliare**
- Recupero
 - Espansione
 - Contrazione
 - Recessione

LOTTO NR. 2

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

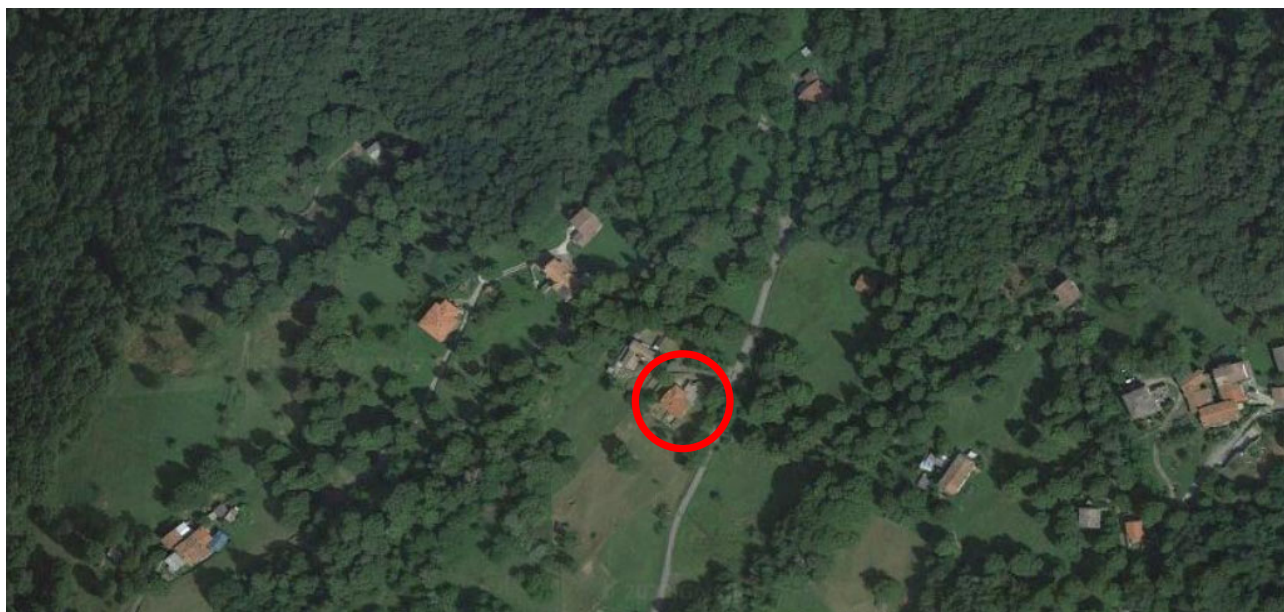
Provincia: BRESCIA
Comune: PIAN CAMUNO
Frazione: -----
Località: -----
Quartiere: -----
Via/Piazza: VIA COMIGNANE n. 29
Civico n.:

Zona

- Urbana
 - Centrale
 - Semicentrale
 - Periferica
- Extra urbana
 - Agricola
 - Industriale
 - Artigianale
 - Residenziale

Mappa geografica

Fonte delle informazioni cartografiche: Google Maps



Destinazione urbanistica dell'immobile

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo

Tipologia immobiliare

- Terreno
 - Fabbricato
- Indicare lo stato di conservazione:
- nuovo
 - ristrutturato
 - seminuovo
 - usato
 - rudere
- Indicare se l'immobile è
- indipendente
 - in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato in condominio
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte

Tipologia edilizia unità immobiliari

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro:

Caratteristiche generali dell'immobile

	<i>Descrizione sintetica</i>
Struttura in elevazione	: laterizio e c.a.
Solai	: laterocemento
Copertura	: a falde con manto in coppi
Murature perimetrali	: laterizio intonacato
Coibentazioni/Isolamenti	: assenti
Divisori tra unità	: laterizio intonacato
Infissi esterni	: serramenti in legno
Infissi interni	: porte in legno
Pavimenti e rivestimenti	: parquet e ceramica
Impianto riscaldamento	: autonomo
Impianto sanitario	: autonomo
Impianto gas	: non visionato
Impianto elettrico	: tradizionale
Impianto climatizzazione	: non presente
Altri impianti	: non presenti
Allaccio fognatura pubblica	: non presenti
Fonti rinnovabili	: non presenti
Finiture esterne	: intonaco e calcestruzzo
N. totale piani	: 2
Altro	:
Dimensione	<input type="checkbox"/> Piccola <input type="checkbox"/> Media <input checked="" type="checkbox"/> Grande
Caratteri domanda e offerta	<input checked="" type="checkbox"/> Lato acquirente <input checked="" type="checkbox"/> Privato <input type="checkbox"/> Società <input type="checkbox"/> Cooperativa <input type="checkbox"/> Ente <input checked="" type="checkbox"/> Lato venditore <input checked="" type="checkbox"/> Privato <input type="checkbox"/> Società <input type="checkbox"/> Cooperativa <input type="checkbox"/> Ente
Forma di mercato	<input type="checkbox"/> Concorrenza monopolistica <input checked="" type="checkbox"/> Concorrenza monopolistica ristretta <input type="checkbox"/> Oligopolio <input type="checkbox"/> Monopolio <input type="checkbox"/> Monopolio bilaterale
Filtering	<input type="checkbox"/> Assente <input type="checkbox"/> Up <input checked="" type="checkbox"/> Down

- Fase del mercato immobiliare**
- Recupero
 - Espansione
 - Contrazione
 - Recessione

LOTTO NR. 3

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia: BRESCIA
Comune: PIAN CAMUNO
Frazione: -----
Località: -----
Quartiere: -----
Via/Piazza: VIA COMIGNANE n. snc
Civico n.:

Zona

- Urbana
 - Centrale
 - Semicentrale
 - Periferica
- Extra urbana
 - Agricola
 - Industriale
 - Artigianale
 - Residenziale

Mappa geografica

Fonte delle informazioni cartografiche: Google Maps



Destinazione urbanistica dell'immobile

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo

Tipologia immobiliare

- Terreno
- Fabbricato
 - Indicare lo stato di conservazione:
 - nuovo
 - ristrutturato
 - seminuovo
 - usato
 - rudere
 - Indicare se l'immobile è
 - indipendente
 - in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato in condominio
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte

Tipologia edilizia unità immobiliari

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro: laboratorio

Caratteristiche generali dell'immobile

	<i>Descrizione sintetica</i>
Struttura in elevazione	: laterizio e c.a.
Solai	: laterocemento
Copertura	: a falde con manto in coppi
Murature perimetrali	: laterizio intonacato
Coibentazioni/Isolamenti	: non visionato
Divisori tra unità	: laterizio intonacato
Infissi esterni	: serramenti in metallo
Infissi interni	: porte in metallo
Pavimenti e rivestimenti	: ceramica
Impianto riscaldamento	: autonomo
Impianto sanitario	: autonomo
Impianto gas	: Bombolone GPL
Impianto elettrico	: tradizionale
Impianto climatizzazione	: non presente
Altri impianti	: impianto di ventilazione per la stagionatura di salumi
Allaccio fognatura pubblica	: non presenti
Fonti rinnovabili	: non presenti
Finiture esterne	: intonaco in parte tinteggiato
N. totale piani	: 2

Dimensione

- Piccola
- Media
- Grande

Caratteri domanda e offerta

- Lato acquirente
 - Privato
 - Società
 - Cooperativa
 - Ente
- Lato venditore
 - Privato
 - Società
 - Cooperativa
 - Ente

Forma di mercato

- Concorrenza monopolistica
- Concorrenza monopolistica ristretta
- Oligopolio
- Monopolio
- Monopolio bilaterale

Filtering

- Assente
- Up
- Down

- Fase del mercato immobiliare**
- Recupero
 - Espansione
 - Contrazione
 - Recessione

LOTTO NR. 4

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia: BRESCIA
Comune: PIAN CAMUNO
Frazione: -----
Località: -----
Quartiere: -----
Via/Piazza: VIA COMIGNANE n. snc
Civico n.:

Zona

- Urbana
 - Centrale
 - Semicentrale
 - Periferica
- Extra urbana
 - Agricola
 - Industriale
 - Artigianale
 - Residenziale

Mappa geografica

Fonte delle informazioni cartografiche: Google Maps



Destinazione urbanistica dell'immobile

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo

Tipologia immobiliare

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo
- ristrutturato
- seminuovo
- usato
- rudere

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

Caratteri domanda e offerta

- Lato acquirente
 - Privato
 - Società
 - Cooperativa
 - Ente

- Lato venditore
 - Privato
 - Società
 - Cooperativa
 - Ente

Forma di mercato

- Concorrenza monopolistica
- Concorrenza monopolistica ristretta
- Oligopolio
- Monopolio
- Monopolio bilaterale

Filtering

- Assente
- Up
- Down

Fase del mercato immobiliare

- Recupero
- Espansione
- Contrazione
- Recessione

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

LOTTO NR. 1

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'immobile oggetto di stima è composto da abitazione e stalla posti nel comune di Pian Camuno (BS) in Via Comignane, l'accesso agli immobili sia carraio che pedonale, avviene passando attraverso il terreno mappale 932 attualmente della stessa proprietà.

L'unità è composta da cucina, tre stanze, un bagno, un disimpegno, posti a piano terra, due locali nel sottotetto, cantine, ripostiglio e lavanderia al piano sottostante, dove vi è anche la stalla posta in lato nord attualmente adibita a ripostiglio, detti locali sono accessibili tramite la corte comune. Esternamente, sulla corte comune, vi è una tettoia realizzata con puntelli in ferro e struttura in legno, all'attualità non sanabile. I serramenti sono in legno, pavimenti interni sono in cotto e legno, attualmente il riscaldamento avviene con stufa a legna e fancoil. L'immobile è stato ristrutturato nel 1988.

Identificazione catastale

Comune Censuario	Pian Camuno
Tipologia Catasto	<input type="checkbox"/> Terreni
	<input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati
Identificativo	<input checked="" type="checkbox"/> Sezione
	<input checked="" type="checkbox"/> Foglio 8
	<input checked="" type="checkbox"/> Particella 933
	<input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 1 e 2

Confini

Indicare i confini catastali

- Nord – mapp. 932
- Sud – mapp. 932
- Est – mapp. 932
- Ovest – mapp. 932

Consistenza

Rilievo:	<input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno	
	<input type="checkbox"/> Solo esterno	
	<input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco	Collaboratore: Si (geom. Manenti)

Desunto graficamente da:	<input type="checkbox"/> Planimetria catastale
	<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo)
	<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo:	01/09/2021 – 21/10/2021
-----------------------	-------------------------

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale circa m² 103,68

Superfici secondarie

			Indice mercantile
<input type="checkbox"/> Balcone	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Soffitta	m ²	____,____	____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Mansarda	m ²	62,20	35 %
<input type="checkbox"/> Pergolato	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Taverna	m ²	____,____	____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Cantina	m ²	75,65	50 %
<input checked="" type="checkbox"/> Sgombero	m ²	65,33	40 %
<input type="checkbox"/> Portico	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m ²	____,____	____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Area esclusiva	m ²	25,00	10 %
<input checked="" type="checkbox"/> Area esclusiva	m ²	31,73	2 %
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Altro	m ²	____,____	____ %

Superficie commerciale

m² 192,54



Caratteristiche qualitative

Il fabbricato oggetto di stima è un casale/baita tipica della zona di giacenza, non denota particolari caratteristiche di pregio.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano: PIANO INTERRATO - PIANO TERRA - PIANO PRIMO

Ascensore

- Presente
 Assente
 Vetustà dell'ascensore (anni)

N. servizi:

- 1
 wc
 Lavabo
 Bidet
 Doccia
 Doccia con idromassaggio

- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno: 34 Anni

Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente: Vetustà (anni): 34

Assente

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione:

metano

gas propano liquido

olio combustibile

elettrico

pompa di calore

biocombustibili

teleriscaldamento

Elementi radianti

radiatori

pavimento/soffitto

aria

altro

Condizionamento

Presente: Vetustà (anni):

Assente

Se presente indicare se

Totale

Parziale: Vetustà (anni):

Solare termico (produzione acqua calda)

Presente: Vetustà (anni):

Assente

Elettrico

Presente: Vetustà (anni): 34

Assente

Idraulico

Presente: Vetustà (anni): 34

Assente

Antifurto

Presente: Vetustà (anni):

Assente

Luminosità dell'immobile Minimo
 Medio
 Massimo

Panoramicità dell'immobile Minimo
 Medio
 Massimo

Funzionalità dell'immobile Minimo
 Medio
 Massimo

Finiture dell'immobile Minimo
 Medio
 Massimo

LOTTO NR. 02

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'immobile oggetto di stima è una villetta disposta su due livelli con corte esclusiva posta nel comune di Pian Camuno (BS) in Via Comignanen. 29, attualmente l'edificio è stato convertito per l'uso ad agriturismo. L'accesso all'immobile avviene attraverso i mappali 5417 e 5418 attualmente della stessa proprietà.

Il fabbricato è così composto: a piano terra ci sono una cucina, un ingresso che collega tre blocchi di stanze con rispettivi servizi e disimpegni d'accesso, un ampio portico esterno ed un balcone, al piano interrato ci sono tre locali accessori, con cantine, dispensa e ripostiglio, all'esterno la centrale termica ed un servizio con disimpegno.

La corte esterna a prato è parzialmente pavimentata nelle zone adiacenti l'abitazione.

I serramenti sono in legno con ante esterne, i pavimenti e rivestimenti interni sono in ceramica e legno, attualmente il riscaldamento avviene con caldaia a GPL e camino al legna, l'immobile è dotato di impianto elettrico tradizionale.

Identificazione catastale

Comune Censuario	Pian Camuno
Tipologia Catasto	<input type="checkbox"/> Terreni <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati
Identificativo	<input checked="" type="checkbox"/> Sezione <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 8 <input checked="" type="checkbox"/> Particella 5416 <input type="checkbox"/> Subalterno

Confini

Indicare i confini catastali

- Nord – mapp.li 5417 e 1474
- Sud – mapp.li 5418 e 8411
- Est – mapp. 5418 e strada
- Ovest – mapp.li 8411 e 1474

Consistenza

Rilievo: Interno ed esterno
 Solo esterno
 Diretto in loco Collaboratore: Si (geom. Manenti)

Desunto graficamente da: Planimetria catastale
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo: 01/09/2021 – 21/10/2021 – 14/01/2022

Criterio di misurazione

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


Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale circa m² 168,47

Superfici secondarie

			Indice mercantile
<input checked="" type="checkbox"/> Balcone	m ²	11,00	25 %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Soffitta	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Mansarda	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Pergolato	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Taverna	m ²	____,____	____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Cantina	m ²	71,97	50 %
<input type="checkbox"/> Sgombero	m ²	____,____	____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Portico	m ²	18,40	35 %
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m ²	____,____	____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Area esclusiva	m ²	25,00	10 %
<input checked="" type="checkbox"/> Area esclusiva	m ²	1193,00	2 %
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Altro	m ²	____,____	____ %

Superficie commerciale

m² 202,64 

Caratteristiche qualitative

Il fabbricato oggetto di stima non denota particolari caratteristiche di pregio.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano: PIANO TERRA – PIANO INTERRATO

Ascensore

- Presente
- Assente
- Vetustà dell'ascensore (anni)

N. servizi:

- 4
- wc
- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno (anni): 18

Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente: Vetustà (anni): 18

Assente

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione:

metano

gas propano liquido

olio combustibile

elettrico

pompa di calore

biocombustibili

teleriscaldamento

Elementi radianti

radiatori

pavimento/soffitto

aria

altro

Condizionamento

Presente: Vetustà (anni):

Assente

Se presente indicare se

Totale

Parziale: Vetustà (anni):

Solare termico (produzione acqua calda)

Presente: Vetustà (anni):
 Assente

Elettrico

Presente: Vetustà (anni): 18
 Assente

Idraulico

Presente: Vetustà (anni): 18
 Assente

Antifurto

Presente: Vetustà (anni):
 Assente

Pannelli solari (fotovoltaico)

Presente: Vetustà (anni)
 Assente

Impianto geotermico

Presente: Vetustà (anni)
 Assente

Domotica

Presente: Vetustà (anni)
 Assente

Manutenzione fabbricato

Minimo
 Medio
 Massimo

Manutenzione unità immobiliare

Minimo
 Medio
 Massimo

Classe energetica

Classe desunta dall'ACE A+
 A
 B
 C
 D
 E
 F
 G

Non desumibile

Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

Inquinamento	<input checked="" type="checkbox"/> Atmosferico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente <input type="checkbox"/> Presente
	<input checked="" type="checkbox"/> Acustico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente <input type="checkbox"/> Presente
	<input checked="" type="checkbox"/> Elettromagnetico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente <input type="checkbox"/> Presente
	<input checked="" type="checkbox"/> Ambientale	<input checked="" type="checkbox"/> Assente <input type="checkbox"/> Presente

Esposizione prevalente dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
---	--

Luminosità dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
---------------------------------	--

Panoramicità dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
-----------------------------------	--

Funzionalità dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
-----------------------------------	--

Finiture dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
-------------------------------	--

LOTTO NR. 03

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'immobile oggetto di stima è un laboratorio sito nel comune di Pian Camuno (BS) in Via Comignane destinato alla lavorazione delle carni per la produzione di salumi. L'edificio è attualmente accessibile attraversando il mappale 5417 della stessa proprietà, risulta disposto su due livelli collegati da un montacarichi/ascensore interno. Il piano terra è destinato alla lavorazione delle carni con vari locali e celle frigorifere, al piano primo un unico grande locale destinato alla stagionatura. Esternamente un'ampia corte esclusiva, con dei piccoli locali adibiti a deposito con struttura in blocchi di calcestruzzo e copertura in ferro (locali edificati senza permesso urbanistico). Attualmente il fabbricato risulta occupato ed attivo con produzione di salumi vari.

Per quanto sopra l'immobile risulta commerciabile.

Identificazione catastale

Comune Censuario Pian Camuno
Tipologia Catasto Terreni
 Fabbricati
Identificativo Sezione
 Foglio 8
 Particella 1474
 Subalterno

Confini

Indicare i confini catastali
 Nord – mapp.li 987, 5604 e strada
 Sud – mapp.li 8411, 5416 e 5417
 Est – mapp. 987 e strada
 Ovest – mapp.li 5604 e 8411

Consistenza

Rilievo: Interno ed esterno
 Solo esterno
 Diretto in loco Collaboratore: Si (geom. Manenti)

Desunto graficamente da: Planimetria catastale
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo: 01/09/2021 – 21/10/2021 – 14/01/2022

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale circa m² 183,06

Superfici secondarie


Area esclusiva

m² 1689,00

Indice mercantile

2 %

Superficie commerciale

m² 216,84 

Caratteristiche qualitative

Il fabbricato oggetto di stima non denota particolari caratteristiche di pregio.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano: PIANO TERRA – PIANO primo

Ascensore

- Presente
- Assente
- Vetustà dell'ascensore (anni): 16

N. servizi:

- 1
- wc
- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno (anni): 16

Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente: Vetustà (anni): 16

Assente

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione:

metano

gas propano liquido

olio combustibile

elettrico

pompa di calore

biocombustibili

teleriscaldamento

Elementi radianti

radiatori

pavimento/soffitto

aria

altro

Condizionamento

Presente: Vetustà (anni):

Assente

Se presente indicare se

Totale

Parziale: Vetustà (anni):

Solare termico (produzione acqua calda)

Presente: Vetustà (anni):
 Assente

Elettrico

Presente: Vetustà (anni): 16
 Assente

Idraulico

Presente: Vetustà (anni): 16
 Assente

Antifurto

Presente: Vetustà (anni):
 Assente

Pannelli solari (fotovoltaico)

Presente: Vetustà (anni)
 Assente

Impianto geotermico

Presente: Vetustà (anni)
 Assente

Domotica

Presente: Vetustà (anni)
 Assente

Manutenzione fabbricato

Minimo
 Medio
 Massimo

Manutenzione unità immobiliare

Minimo
 Medio
 Massimo

Classe energetica

Classe desunta dall'ACE A+
 A
 B
 C
 D
 E
 F
 G

Non desumibile

Immobiliare non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

Inquinamento	<input checked="" type="checkbox"/> Atmosferico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente <input type="checkbox"/> Presente
	<input checked="" type="checkbox"/> Acustico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente <input type="checkbox"/> Presente
	<input checked="" type="checkbox"/> Elettromagnetico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente <input type="checkbox"/> Presente
	<input checked="" type="checkbox"/> Ambientale	<input checked="" type="checkbox"/> Assente <input type="checkbox"/> Presente

Esposizione prevalente dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
---	--

Luminosità dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
---------------------------------	--

Panoramicità dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
-----------------------------------	--

Funzionalità dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
-----------------------------------	--

Finiture dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
-------------------------------	--

LOTTO NR. 04

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Oggetto di stima del presente lotto sono alcuni appezzamenti di terreno boschivo. Su alcuni mappali sono posizionate delle baracche in legno destinate a legnaie stagionali. Quasi tutti i terreni risultano raggiungibili dalle strade comunali o attraverso i mappali confinanti attualmente della stessa proprietà. Si precisa che i mappali 932 e 5601 sono limitatamente interessati dalla viabilità, mentre il mappale 5418 è attualmente una stradina ed allo stesso è stato assegnato valore pari a zero.

Per quanto sopra gli immobili risultano commerciabili.

Identificazione catastale

Comune Censuario Pian Camuno
Tipologia Catasto Terreni
 Fabbricati
Identificativo Sezione
 Foglio 1
 Particelle 932, 934, 1435, 1437, 1466, 1467, 1468, 1475, 1621,
2391, 5417, 5418, 5419, 5601
 Subalterno

Confini

Indicare i confini catastali
 Nord – si veda estratto mappa
 Sud – si veda estratto mappa
 Est – si veda estratto mappa
 Ovest – si veda estratto mappa

Consistenza

Rilievo: Interno ed esterno
 Solo esterno
 Diretto in loco Collaboratore: Si (geom. Manenti)
Desunto graficamente da: Planimetria catastale
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)
Data del sopralluogo: 01/09/2021 – 21/10/2021 – 14/01/2022

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale circa m² 51.750,00

Superficie commerciale

m² 51.750,00



Caratteristiche qualitative

I terreni oggetto di stima non denota particolari caratteristiche di pregio.

Vincoli ambientali

No

Si se Si quali:

- Idrogeologico ai sensi dell'art. 44 della Legge Regionale n. 31 del 05/12/2008;
- Boschi trasformabili a delimitazione areale ai sensi del Piano di Indirizzo Forestale della Comunità Montana di Valle Camonica - Delibera Giunta regionale 18 dicembre 2017 - n. X/7552;
- Zona 2 ai sensi della L.267/98;
- Aree di rispetto delle sorgenti captate a scopo idropotabile;
- Aree attraversate da fuoco e vincolate ai sensi dell'art. 10 della Legge 353/200 e s.m.i. (Delibera Giunta Comunale n°164/2011);

Vincoli paesaggistici

No

Si se Si quali

Altro

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. SCALVINI PATRIZIA, iscritto all'Albo degli GEOMETRI della Provincia di BRESCIA al n. 4877, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli edilizi citati.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Dalle pratiche edilizie consultate sono emerse difformità interne circa la destinazione d'uso e la distribuzione dei locali. Per quanto concerne la tettoia esterna, dovrà essere rimossa, in quanto, all'attualità non sanabile.

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

- No, perché
- Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in: € 1.800,00 per la pratica edilizia e da € 516,00 a € 2.000,00 per sanzioni e oneri, da definirsi per i soggetti diversi da quelli previsti all'art. 60 della L.R. 12/2005, 2.000,00 € per la rimozione della tettoia.

Note

LOTTO NR. 2

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967:
 Fabbricato anteriore 01/09/1967:
 Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967:
 Fabbricato costruito prima del 31/10/1942:

Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza o Concessione Edilizia: P.E. n. 719 del 05/04/1974
 Permesso di Costruire
 Denuncia Inizio Attività: n. 26 del 26/04/2001
n. 75 del 10/11/2004
n. 2/2007 del 13/01/2007
n. 19/2008 del 13/03/2008
n. 2/2007 del 13/01/2007
 Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
 Altro: Comunicazione di inizio lavori
 Pratiche in sanatoria: P.d.C. in sanatoria n. 4880 del 15/04/2014
 Condonò edilizio
 Autorizzazione Abitabilità Presente: n. 15/2010 del 15/07/2010
 Assente:
Motivo assenza:

Indicare la documentazione visionata: Tutte le pratiche edilizie sopraindicate ed il PGT vigente

Fonte documentazione visionata: Comune di Pian Camuno

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa): 21/10/2021

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: PGT Vigente – l'immobile risulta classificato come zone "ZONA E1 AREE AGRICOLE"
 Adottato

Convenzione Urbanistica No
 Si

Cessioni diritti edificatori No
 Si se Si inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No
 Si se Si quali

Vincoli ambientali

No

Si se Si quali:

- Idrogeologico ai sensi dell'art. 44 della Legge Regionale n. 31 del 05/12/2008;
- Boschi trasformabili a delimitazione areale ai sensi del Piano di Indirizzo Forestale della Comunità Montana di Valle Camonica - Delibera Giunta regionale 18 dicembre 2017 - n. X/7552;
- Zona 2 ai sensi della L.267/98;

Vincoli paesaggistici

No

Si se Si quali

Altro

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. SCALVINI PATRIZIA, iscritto all'Albo degli GEOMETRI della Provincia di BRESCIA al n. 4877, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli edilizi citati.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Dalle pratiche edilizie consultate sono emerse delle difformità dovute ad una diversa posizione di alcune aperture. Le difformità riscontrate non costituiscono variazioni essenziali, cioè nonostante tali modifiche, comunque conformi alle norme urbanistico edilizie, avrebbero dovuto essere realizzate in variante alle sopracitate pratiche edilizie e necessitano quindi di procedura di sanatoria. La procedura per la regolarizzazione della situazione esistente sotto il profilo della legittimità edilizia urbanistica e la libera commercializzazione degli immobili è quella richiamata dall'art. 46 comma 5 del DPR n. 380/2001.

Il rilascio della Pratica Edilizia in Sanatoria estingue i reati contravvenzionali previsti dalle norme urbanistiche vigenti (art. 45 del DPR n. 380/2001 – norme relative all'azione penale); si rimanda anche all'art. 36 – accertamento di conformità – e all'art. 37 comma 4 che prescrive la sanzione da € 516,00 a € 2.000,00.

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

- No, perché
- Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in: € 1.500,00 per la pratica edilizia e da € 516,00 a € 2.000,00 per sanzioni.

Note

Vincoli ambientali

- No
- Si se Si quali
- Idrogeologico ai sensi dell'art. 44 della Legge Regionale n. 31 del 05/12/2008;
 - Boschi trasformabili a delimitazione areale ai sensi del Piano di Indirizzo Forestale della Comunità Montana di Valle Camonica - Delibera Giunta regionale 18 dicembre 2017 - n. X/7552;
 - Zona 2 ai sensi della L.267/98;

Vincoli paesaggistici

- No
- Si se Si quali

Altro

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. SCALVINI PATRIZIA, iscritto all'Albo degli GEOMETRI della Provincia di BRESCIA al n. 4877, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli edilizi citati.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: dalle pratiche edilizie consultate risulta che l'immobile ha delle difformità riguardanti le dimensioni complessive, sanabili ai sensi dell'Art. 34bis del DPR 380/2001 testo unico dell'edilizia. Per quanto concerne i piccoli locali esterni costruiti senza permesso, risultano sanabili solo da soggetti previsti all'art. 60 della L.R. 12/2005.

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

- No, perché
- Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in: 1.800,00 per la pratica edilizia e da € 516,00 a € 2.000,00 per sanzioni.

Note

LOTTO NR. 4

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967:
- Fabbricato anteriore 01/09/1967:
 - Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967:
 - Fabbricato costruito prima del 31/10/1942:

Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza o Concessione Edilizia:
 - Permesso di Costruire
 - Denuncia Inizio Attività:
 - Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
 - Altro: Comunicazione di inizio lavori
 - Pratiche in sanatoria
 - Condonò edilizio
 - Autorizzazione Abitabilità
- Presente:
 Assente:
Motivo assenza:

Indicare la documentazione visionata:

Fonte documentazione visionata: PGT vigente

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa): 21/10/2021

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: PGT Vigente – l'immobile risulta classificato come zone "ZONA E1 AREE AGRICOLE ed E2-AREE MONTANE – BOSCHIVE"
 Adottato

Convenzione Urbanistica No
 Si

Cessioni diritti edificatori No
 Si se Si inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No
 Si se Si quali

Vincoli ambientali

No

Si se Si quali

- Idrogeologico ai sensi dell'art. 44 della Legge Regionale n. 31 del 05/12/2008;
- Boschi trasformabili a delimitazione areale ai sensi del Piano di Indirizzo Forestale della Comunità Montana di Valle Camonica - Delibera Giunta regionale 18 dicembre 2017 - n. X/7552;
- Zona 2 ai sensi della L.267/98;
- Parzialmente fascia di rispetto del RIM (corso d'acqua n. 22);
- Aree attraversate da fuoco e vincolate ai sensi dell'art. 10 della Legge 353/200 e s.m.i. (Delibera Giunta Comunale n°164/2011);

Vincoli paesaggistici

No

Si se Si quali

Altro

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. SCALVINI PATRIZIA, iscritto all'Albo degli GEOMETRI della Provincia di BRESCIA al n. 4877, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli edilizi citati.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: dalle pratiche edilizie consultate risulta che l'immobile ha delle difformità riguardanti le dimensioni complessive, sanabili ai sensi dell'Art. 34bis del DPR 380/2001 testo unico dell'edilizia. Per quanto concerne i piccoli locali esterni costruiti senza permesso, risultano sanabili solo da soggetti previsti all'art. 60 della L.R. 12/2005.

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

- No, perché
- Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in: 1.800,00 per la pratica edilizia e da € 516,00 a € 2.000,00 per sanzioni.

Note

3.2 Rispondenza catastale

LOTTO NR. 1

Immobile identificato in mappa al Foglio 8 Sezione particella 933:

- | | | | | |
|--|---------------|----------|----------------------|------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Sub. 1 | categoria A/3 | classe 1 | consistenza 6.5 vani | rendita € 259,83 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Sub. 2 | categoria C/6 | classe 1 | consistenza 37 mq | rendita € 99,37 |

Documentazione visionata

- Direttamente presso Agenzia Entrate- Ufficio provinciale di Brescia
- Territorio
- Da siti web: <http://sister.agenziaentrate.gov.it/> per visure catastali

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- Visura storica Catasto Fabbricati
- Scheda catastale
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Elenco immobili
- Estratto mappa
- Tipo Mappale
- Tipo Frazionamento
- Altro

Data verifica catastale

27/07/2021

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. SCALVINI PATRIZIA, iscritto all'Albo degli GEOMETRI della Provincia di BRESCIA al n. 4877, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
si vedano le motivazioni indicate nel capitolo 3.1 Legittimità edilizia – urbanistica del Lotto 1

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale : € 900,00 per la pratica catastale

LOTTO NR. 2

Immobile identificato in mappa al Foglio 8 Sezione particella 5416:

Sub. categoria A/7 classe 4 consistenza 10 vani rendita € 1.032,91

Documentazione visionata

Direttamente presso Agenzia Entrate- Ufficio provinciale di Brescia
- Territorio

Da siti web: <http://sister.agenziaentrate.gov.it/> per visure catastali

Elenco documentazione visionata

Visura storica Catasto Terreni

Visura storica Catasto Fabbricati

Scheda catastale

Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili

Estratto mappa

Tipo Mappale

Tipo Frazionamento

Altro

Data verifica catastale

27/07/2021

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. SCALVINI PATRIZIA, iscritto all'Albo degli GEOMETRI della Provincia di BRESCIA al n. 4877, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
si vedano le motivazioni indicate nel capitolo 3.1 Legittimità edilizia – urbanistica del Lotto 2, inoltre le schede non sono mai state aggiornate dal 1986.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale : € 900,00 per la pratica catastale

LOTTO NR. 3

Immobile identificato in mappa al Foglio 8 Sezione particella 1474:

Sub. categoria C/3 classe 1 consistenza 134 mq rendita € 435,99

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate- Ufficio provinciale di Brescia
- Territorio

Da siti web: <http://sister.agenziaentrate.gov.it/> per visure catastali

Elenco documentazione visionata

Visura storica Catasto Terreni

Visura storica Catasto Fabbricati

Scheda catastale

Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili

Estratto mappa

Tipo Mappale

Tipo Frazionamento

Altro

Data verifica catastale

27/07/2021

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. SCALVINI PATRIZIA, iscritto all'Albo degli GEOMETRI della Provincia di BRESCIA al n. 4877, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
si vedano le motivazioni indicate nel capitolo 3.1 Legittimità edilizia – urbanistica del Lotto 3.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale : € 1.200,00 per la pratica catastale al catasto fabbricati e tipo mappale per variazione catasto terreni 1.500,00 € compreso i diritti catastali.

LOTTO NR. 4

Immobile identificato in mappa al Foglio 1 Sezione particella 286:

Mapp. 932 – Castagneto – Cl. 1 – mq 17240 – R.D. € 31,56
Mapp. 934 – Bosco Ceduo – Cl. 1 – mq 6910 – R.D. € 7,14
Mapp. 1435 – Bosco Ceduo – Cl. 1 – mq 8190 – R.D. € 8,46
Mapp. 1437 – Castagneto – Cl. 2 – mq 2240 – R.D. € 3,75
Mapp. 1466 – Bosco misto – Cl. 1 – mq 6250 – R.D. € 16,14
Mapp. 1467 – Bosco misto – Cl. 1 – mq 3170 – R.D. € 8,19
Mapp. 1468 – Bosco misto – Cl. 1 – mq 1120 – R.D. € 1,74
Mapp. 1475 – Castagneto – Cl. 2 – mq 260 – R.D. € 0,54
Mapp. 1621 – Bosco misto – Cl. 1 – mq 2160 – R.D. € 5,58
Mapp. 2391 – Cast Frutto – Cl. 2 – mq 2870 – R.D. € 4,45
Mapp. 5417 – Castagneto – Cl. 1 – mq 140 – R.D. € 0,29
Mapp. 5418 – Castagneto – Cl. 1 – mq 170 – R.D. € 0,35
Mapp. 5419 – Castagneto – Cl. 1 – mq 140 – R.D. € 0,29
Mapp. 5601 – Castagneto – Cl. 1 – mq 880 – R.D. € 1,82

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate- Ufficio provinciale di Brescia
- Territorio
 Da siti web: <http://sister.agenziaentrate.gov.it/> per visure catastali

Elenco documentazione visionata Visura storica Catasto Terreni
 Visura storica Catasto Fabbricati
 Scheda catastale
 Elaborato planimetrico di subalternazione
 Elenco immobili
 Estratto mappa
 Tipo Mappale
 Tipo Frazionamento
 Altro

Data verifica catastale 27/07/2021

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. SCALVINI PATRIZIA, iscritto all'Albo degli GEOMETRI della Provincia di BRESCIA al n. 4877, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: pratica catastale di variazione:

3.3 Verifica della titolarità

LOTTO NR. 1 - 2 - 3 - 4

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto: vendita di aree
- Notaio: Dott. CALINI GEROLAMO
- Data atto: 24/04/1979
- Repertorio: 30013
- Raccolta:
- Estremi di Trascrizione:

Titolo di provenienza

- Tipo di atto:
- Notaio:
- Data atto:
- Repertorio:
- Raccolta:
- Estremi di Trascrizione:

Quota di proprietà Intera: 1/1
 Parte:

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari:

Usufrutto No
 Si: se Si indicare nominativo:

Nuda proprietà No
 Si: se Si indicare nominativo:

Nuda proprietà No
 Si: se Si indicare nominativo:

Nota: i nominativi dei soggetti diversi dall'esecutato dovranno essere omessi nella versione allegata ai bandi di vendita

Condizioni limitanti

Servitù Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù
 da titolo:
 apparenti:

- Vincoli No
 Si se Si quali
- Oneri No
 Si se Si quali: oneri di servizio relativi ai costi di manutenzione
e riparazione esibiti dagli occupanti tramite loro Tecnico
- Pesi No
 Si se Si quali
- Gravami No
 Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

LOTTO NR. 1

Libero

Occupato

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione:

Tipo di contratto: contratto di locazione

€/anno: 6.240,00

Rata: mensile anticipata

Durata in anni: 4+4

Scadenza contratto: 09/10/2020

Estremi registrazione: registrato il 08/11/2012

al n. 3027 serie 3

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato

Si

No se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Il contratto citato ha già usufruito del rinnovo automatico ed attualmente risulta scaduto

LOTTO NR. 2

Libero

Occupato

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione:

Tipo di contratto:

€/anno

Rata

Durata in anni: tempo indeterminato

Scadenza contratto

Estremi registrazione:

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato

Sì

No se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

LOTTO NR. 3

Libero

Occupato

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione:

Tipo di contratto: Locazione

€/anno: 10.000,00

Rata

Durata in anni: 1 anno

Scadenza contratto: prorogato al 31/12/2021

Estremi registrazione: il 10/01/2020 al n. 63 serie 3T

presso Agenzia delle entrate di Clusone

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato

Sì

No se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

LOTTO NR. 4

Riferito al mappale n. 932

Libero

Occupato

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione:

Tipo di contratto: contratto di locazione

€/anno: 6.240,00

Rata: mensile anticipata

Durata in anni: 4+4

Scadenza contratto: 09/10/2020

Estremi registrazione: registrato il 08/11/2012 al n. 3027 serie 3
presso Agenzia delle Entrate di Clusone

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato

Sì

No se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Il contratto citato ha già usufruito del rinnovo automatico ed attualmente risulta scaduto

Riferito ai mappali n. 1435, 1437, 1466, 1467, 1468, 1475, 1621, 2391, 5417, 5418, 5149, 5601, 934

Libero

Occupato

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione:

Tipo di contratto: Locazione

€/anno: 10.000,00

Rata

Durata in anni: 1 anno

Scadenza contratto: prorogato al 31/12/2021

Estremi registrazione: il 10/01/2020 al n. 63 serie 3T

presso Agenzia delle Entrate di Clusone

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato

Sì

No se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Il contratto citato attualmente risulta scaduto

Riferito al mappale n. 1467

Libero

Occupato

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione:

Tipo di contratto: contratto di locazione

€/anno: 100,00

Rata:

Durata in anni: 5

Scadenza contratto: 31/08/2025

Estremi registrazione: il 13/10/2020 al n. 3576 serie 3T

presso Agenzia delle Entrate di Sondrio

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato

Sì

No se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

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

Non si segnalano altre formalità, vincoli, oneri a carico di un possibile acquirente.

5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

Gli immobili oggetto di relazione risultano liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per le seguenti formalità:

ISCRIZIONE NN. 5616/604 del 11/09/2012 nascente da IPOTECA VOLONTARIA del 31/07/2012 Numero di repertorio 78546/ 13005 Notaio MEZZANZANICA MIRIAM Sede LEGNANO (MI) A favore di SPOIL S.R.L.

Grava su Pian Camuno Foglio 8 Particella 1474 Particella 5416 Particella 933 Sub. 1 Particella 933 Sub. 2, Pian Camuno Foglio 1 Particella 1435 Particella 1437 Particella 1466 Particella 1467 Particella 1468 Particella 1475 Particella 1621 Particella 2391 Particella 5417 Particella 5418 Particella 5419 Particella 5601 Particella 932 Particella 934

ISCRIZIONE NN. 7727/975 del 21/12/2017 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 23/02/2017 Numero di repertorio 897 emesso da TRIBUNALE DI BERGAMO A favore di BANCO BPM S.P.A.

Grava su Pian Camuno Foglio 8 Particella 1474 Particella 5416 Particella 933 Sub. 1 Particella 933 Sub. 2, Pian Camuno Foglio 1 Particella 1435 Particella 1437 Particella 1466 Particella 1467 Particella 1468 Particella 1475 Particella 1621 Particella 2391 Particella 5417 Particella 5418 Particella 5419 Particella 5601 Particella 932 Particella 934 e su altri immobili

ISCRIZIONE NN. 2635/315 del 08/05/2019 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 23/04/2019 Numero di repertorio 1717 emesso da GIUDICE DEL TRIBUNALE Sede BERGAMO A favore di BANCO BPM S.P.A.

Grava su Pian Camuno Foglio 8 Particella 1474 Particella 5416 Particella 933 Sub. 1 Particella 933 Sub. 2, Pian Camuno Foglio 1 Particella 1435 Particella 1437 Particella 1466 Particella 1467 Particella 1468 Particella 1621 Particella 2391 Particella 5417 Particella 5418 Particella 5419 Particella 5601 Particella 932 Particella 934 e su altri immobili

TRASCRIZIONE NN. 3052/2351 del 04/05/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 19/04/2021 Numero di repertorio 2513 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA A favore di RED SEA SPV S.R.L.

Grava su Pian Camuno Foglio 8 Particella 1474 Particella 5416 Particella 233 Sub. 1 Particella 933 Sub. 2, Pian Camuno Foglio 1 Particella 1435 Particella 1437 Particella 1466 Particella 1467 Particella 1468 Particella 1475 Particella 1621 Particella 2391 Particella 5417 Particella 5418 Particella 5419 Particella 5601 Particella 932 Particella 934

6. Fasi-accertamenti e date delle indagini

- 10/06/2020 – Tribunale di Brescia – Giuramento Telematico Tribunale di Brescia
- 27/07/2021 – Accesso all'Agenzia delle Entrate/Servizi Catastali –Visure Catastali e Richiesta Planimetrica.
- 01/09/2021 – Comune di Pian Camuno (BS) – 1° Sopralluogo con il custode presso il sito oggetto di Perizia;
- 21/10/2021 – Comune di Pian Camuno (BS) – 2° Sopralluogo con il custode presso il sito oggetto di Perizia;
- 21/10/2021 – Comune di Pian Camuno (BS) – Accesso atti presso Ufficio Tecnico Comune di Pian Camuno;
- 21/10/2021 – Comune di Pian Camuno (BS) – 3° Sopralluogo con il custode presso il sito oggetto di Perizia;
- 17/01/2022 – Comune di Chiari (BS) – Accesso Agenzia delle Entrate per richiesta contratti;
- 03/02/2021 – Accesso all'Agenzia delle Entrate/Servizi Catastali –Visure Catastali
- 07/02/2021 – Invio Telematico Perizie di Stima al Tribunale di Brescia

7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

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

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

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

Basi del valore

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

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

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

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

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

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

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

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

Assunzioni limitative

Nessuna assunzione limitativa in particolare.

Condizioni limitative

Nessuna condizione limitativa in particolare.

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

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

Si

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

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

Metodo del confronto

MCA con nr. X comparabili

Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr. comparabili

Sistema di ripartizione

Analisi di regressione semplice con nr. dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. dati campione

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO NR. 1

Immobile identificato in mappa al Foglio 8 Sezione NCT particella 933:

Sub. 1 categoria A/3 classe 1 consistenza 6,5 vani rendita € 259,83

Sub. 2 categoria C/6 classe 1 consistenza 37 mq rendita € 99,37

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

In piena proprietà: € 75.000,00 (diconsi euro settantacinquemila/00)

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

In piena proprietà: € 53.000,00 (diconsi euro c cinquantatremila/00)

LOTTO NR. 2

Immobile identificato in mappa al Foglio 8 Sezione NCT particella 5416:

Sub. categoria A/7 classe 4 consistenza 10 vani rendita € 1.032,91

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

In piena proprietà: € 180.000,00 (diconsi euro centottantamila/00)

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

In piena proprietà: € 125.000,00 (diconsi euro centoventicinquemila/00)

LOTTO NR. 3

Immobile identificato in mappa al Foglio 8 Sezione NCT particella 1474:

Sub. categoria C/3 classe 1 consistenza 134 mq rendita € 435,99

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

In piena proprietà: € 90.000,00 (diconsi euro novantamila/00)

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

In piena proprietà: € 63.000,00 (diconsi euro sessantatremila/00)

LOTTO NR. 3

Immobile identificato in mappa al Foglio 1 Sezione :

- Mapp. 932 – Castagneto – Cl. 1 – mq 17240 – R.D. € 31,56
- Mapp. 934 – Bosco Ceduo – Cl. 1 – mq 6910 – R.D. € 7,14
- Mapp. 1435 – Bosco Ceduo – Cl. 1 – mq 8190 – R.D. € 8,46
- Mapp. 1437 – Castagneto – Cl. 2 – mq 2240 – R.D. € 3,75
- Mapp. 1466 – Bosco misto – Cl. 1 – mq 6250 – R.D. € 16,14
- Mapp. 1467 – Bosco misto – Cl. 1 – mq 3170 – R.D. € 8,19
- Mapp. 1468 – Bosco misto – Cl. 1 – mq 1120 – R.D. € 1,74
- Mapp. 1475 – Castagneto – Cl. 2 – mq 260 – R.D. € 0,54
- Mapp. 1621 – Bosco misto – Cl. 1 – mq 2160 – R.D. € 5,58
- Mapp. 2391 – Cast Frutto – Cl. 2 – mq 2870 – R.D. € 4,45
- Mapp. 5417 – Castagneto – Cl. 1 – mq 140 – R.D. € 0,29
- Mapp. 5417 – Castagneto – Cl. 1 – mq 170 – R.D. € 0,35
- Mapp. 5419 – Castagneto – Cl. 1 – mq 140 – R.D. € 0,29
- Mapp. 5601 – Castagneto – Cl. 1 – mq 880 – R.D. € 1,82

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

In piena proprietà: € 57.000,00 (diconsi euro novantamila/00)

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

In piena proprietà: € 40.000,00 (diconsi euro quarantamila/00)

In tutti i valori di stima è ricompresa anche l'incidenza delle parti comuni (corte esterna e di accesso agli immobili) se presenti.

(vedasi analisi estimativa Allegato I e Allegato II).

9. Dichiarazione di rispondenza

La sottoscritta esperta incaricata dal Tribunale di Brescia, Geom. SCALVINI PATRIZIA, iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4877, 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 di valutazione: 04/02/2022

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II)
3. Elaborati fotografici degli esterni
4. Elaborati fotografico degli interni
5. ...omissis...
6. Estratti PGT vigente
7. Estratti mappa catastale
8. Elaborato Planimetrico
9. Planimetrie catastali
10. ...omissis...
11. Attestati di Prestazione Energetica
12. ...omissis...

11. Bibliografia

- IVSC: International Valuation Standards. IVSC, London.
- Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.
- Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie
- Simonotti. M.: Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.
- Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone
- Il Codice della Relazione Peritale nel Processo Civile di Cognizione - CNF – CNGeGL
- Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche
- La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti
- Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e provincia rilevati dalla borsa immobiliare di Brescia – Probrixia, Camera di Commercio Brescia