

Identificazione del lotto**LOTTO 7 di 11****(rif. numerazione beni immobili pignorati: n. 2)**

Descrizione sintetica	Locale al piano seminterrato adibito a magazzino e autorizzato per la realizzazione di n.4 box auto.
Ubicazione	Comune di Corte Franca (BS), via Martiri della Libertà n°6/8
Identificativi catastali	- Sezione NCT Foglio 8 Particella 397 subalterno 33, con <u>Variazione del 22/01/2016</u> , protocollo n.BS0010886 Frazionamento n.2736.1/2016, <u>è soppresso</u> generando: - Sezione NCT Foglio 8 Particella 397 subalterno 49 Piano S1 Categoria C/2 Classe 2 Consistenza 104 mq. Sup. Catastale 113 mq. Rendita Catastale Euro 155,76; - Sezione NCT Foglio 8 Particella 397 subalterno 50 Piano S1 Categoria area urbana Consistenza 34 mq.;
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà in regime di separazione dei beni
Divisibilità dell'immobile	NON divisibile
Più probabile valore in libero mercato	€ 76.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ 64.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile si trova nel Comune di Corte Franca (BS), via Martiri della Libertà n°6/8, questa localizzata nella zona periferica Nord del Comune, in località Colombaro. Il fabbricato ove è ubicato l'immobile, denominato "Condominio Rivetti", risale ai primi degli anni 70, ed è stato costruito in virtù della Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Corte Franca in data 15/03/1973 Reg. Costruzioni n.62/1973 (documento non reperito); il piano seminterrato del fabbricato, originariamente libero da frazionamenti, è stato oggetto di ristrutturazione totale dello stesso piano ove si trova anche l'immobile in oggetto, oltre che del piano terra del Condominio, in forza del Permesso di Costruire n. 19/2010 rilasciato dal Comune di Corte Franca in data 4/06/2010 (vedasi **allegato n. 6**) per la ristrutturazione con frazionamento interno del piano terra con creazione di n.7 unità immobiliari e di box auto, permesso intestato ai Sig.ri [REDACTED] (i quali in data 24 [REDACTED]

[REDACTED] - **allegato n.5**); i lavori furono iniziati in data 10/06/2010, dalla documentazione reperita non risulta la domanda di voltura del P.d.C. della [REDACTED] al Comune, ma anche relativamente all'immobile oggetto di perizia non fu mai presentata la fine dei lavori e la richiesta del certificato di abitabilità.

L'unità immobiliare è ubicata al piano seminterrato del fabbricato condominiale denominato "Condominio Rivetti, a cui si accede dalla rampa carraia in calcestruzzo ubicata a Sud dell'area esterna a servizio del fabbricato stesso, direttamente dalla Via Martiri della Libertà: dal cortile aperto si accede, oltre che ad altri box auto coperti, a mezzo di portone carraio metallico scorrevole posto sul fronte Sud del fabbricato, al piano seminterrato, strutturalmente costituito da murature perimetrali e pilastri in c.a. oltre alcune murature di separazione in prismi di calcestruzzo



autoclavato; arrivando verso il lotto di proprietà, si evince la totale difformità dello stato dei luoghi rispetto al progetto autorizzato, con l'area completamente aperta e adibita a deposito di materiale vario; la pavimentazione di tutto il piano seminterrato è in calcestruzzo, l'intradosso del solaio risulta intonacato con finitura a strollatura. Sul perimetro Nord opposto all'ingresso sono situate, come da disegno, delle bocche di lupo per l'aerazione del locale; inoltre, in difformità dai disegni di progetto ed esistenti, all'interno del lotto di proprietà, è posto un setto in calcestruzzo armato in posizione decentrata, che si suppone dovesse essere a sostegno del solaio nella zona ove era esistente una scala di collegamento con il piano terra, ora smantellata.

Le condizioni del seminterrato, dotato di illuminazione comune temporizzata, denotano un buono stato di manutenzione.

Le condizioni generali dell'edificio risultano a loro volta in buono stato di manutenzione e non si sono rilevati segni di ammaloramento, umidità e cavillature delle pareti dell'edificio.

Le condizioni descritte, fermo restando che le opere per la realizzazione dei box auto previsti nono sono state eseguite, conferiscono una buona commerciabilità all'immobile.



Adudit documentale e Due Diligence

- Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 592
- Conformità catastale Si No se No vedi pagina 594
- Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile occupato No Si se Si vedi pagina _____
- Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina 597
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina 596
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

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



Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

1. IPOTECA VOLONTARIA A FAVORE DI [REDACTED]
[REDACTED] – SOCIETA' COOPERATIVA, IN DATA 23/04/2010 AI N.RI 16717/4052;
2. IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA A BRESCIA IN DATA 6/10/2015 AI N.RI 33598/5901 A FAVORE DI [REDACTED];
3. IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA A BRESCIA IN DATA 22/10/2015 AI N.RI 36107/6359 A FAVORE DI [REDACTED]
4. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE TRASCRITTO A BRESCIA IN DATA 4/02/2016 AI N.RI 4077/2562 A FAVORE DI [REDACTED]



Indice - Lotto 7

1.	Inquadramento dell'immobile	578
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	583
3.	Audit documentale e Due Diligence	590
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica	590
3.2	Rispondenza catastale	593
3.3	Verifica della titolarità	595
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	597
5.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente	598
6.	Fasi - accertamenti e date delle indagini	599
7.	Analisi estimativa	600
8.	Riepilogo dei valori di stima	604
9.	Dichiarazione di rispondenza	605
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	606
11.	Bibliografia	607
12.	Allegati al rapporto di valutazione	608
	Note di riferimento (*)	

(*) - Le "Note di riferimento", esplicative, rimangono uniche alla fine dei Lotti relazionati.



1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione²

- | | | |
|--|---|----------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Provincia | : | BRESCIA |
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune | : | CORTE FRANCA |
| <input type="checkbox"/> Frazione | : | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Località | : | COLOMBARO |
| <input type="checkbox"/> Quartiere | : | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Via/Piazza | : | VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' |
| <input checked="" type="checkbox"/> Civico n. | : | 6/8 |

Zona

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



Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile³

- Residenziale
- Direzionale⁴
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario⁵
- Sportiva
- Agricolo

Tipologia immobiliare⁶

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo⁷
- ristrutturato⁸
- seminuovo⁹
- usato¹⁰
- rudere¹¹

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati¹²

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

Tipologia edilizia unità immobiliari¹³

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft¹⁴)
- 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

Descrizione sintetica

<input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione	: MURI E PILASTRI IN C.A.
<input checked="" type="checkbox"/> Solai	: LATEROCEMENTO
<input checked="" type="checkbox"/> Copertura	: COPPI IN LATERIZIO
<input checked="" type="checkbox"/> Murature perimetrali	: MURATURA IN C.A.
<input type="checkbox"/> Coibentazioni/Isolamenti	:
<input checked="" type="checkbox"/> Divisori tra unità	: TAVOLATI IN BLOCCHI DI CLS
<input checked="" type="checkbox"/> Infissi esterni	: IN FERRO
<input type="checkbox"/> Infissi interni	:
<input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti	: IN CALCESTRUZZO
<input type="checkbox"/> Impianto riscaldamento	:
<input type="checkbox"/> Impianto sanitario	:
<input type="checkbox"/> Impianto gas	:
<input checked="" type="checkbox"/> Impianto elettrico	: COMUNE
<input type="checkbox"/> Impianto climatizzazione	:
<input type="checkbox"/> Altri impianti	:
<input type="checkbox"/> Allaccio fognatura	:
<input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili	:
<input checked="" type="checkbox"/> Finiture esterne	: INTONACO STROLLATO
<input checked="" type="checkbox"/> N. totale piani	: CONDOMINIO A TRE PIANI + PIANO SEMINTERRATO
<input type="checkbox"/> Altro	:



Dimensione¹⁵

- Piccola
- Media
- Grande

Caratteri domanda e offerta¹⁶

Lato acquirente

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

Lato venditore

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

Forma di mercato¹⁷

- Concorrenza monopolistica¹⁸
- Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹
- Oligopolio²⁰
- Monopolio²¹
- Monopolio bilaterale²²

Filtering²³

- Assente
- Up
- Down

Fase del mercato immobiliare²⁴

- Recupero²⁵
- Espansione²⁶
- Contrazione²⁷
- Recessione²⁸

Altro



2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

L'unità immobiliare è ubicata al piano seminterrato del fabbricato condominiale denominato "Condominio Rivetti, a cui si accede dalla rampa carraia in calcestruzzo esistente a Sud dell'area esterna a servizio del fabbricato stesso, direttamente dalla Via Martiri della Libertà: dal cortile aperto si accede, oltre che ad altri box auto coperti, a mezzo di portone carraio metallico scorrevole posto sul fronte Sud del fabbricato, al piano seminterrato, strutturalmente costituito da murature perimetrali e pilastri in c.a. oltre alcune murature di separazione in prismi di calcestruzzo autoclavato; arrivando verso il lotto di proprietà, si evince la totale difformità dello stato dei luoghi rispetto al progetto autorizzato, essendo l'area completamente aperta e adibita a deposito di materiale vario; la pavimentazione di tutto il piano seminterrato è in calcestruzzo, l'intradosso del solaio risulta intonacato con finitura a strollatura. Sul perimetro Nord opposto all'ingresso sono situate, come da disegno, delle bocche di lupo per l'aerazione del locale; inoltre, in difformità dai disegni di progetto ed esistenti, all'interno del lotto di proprietà, è posto un setto in calcestruzzo armato in posizione decentrata, che si suppone dovesse essere a sostegno del solaio nella zona ove era esistente una scala di collegamento con il piano terra, ora smantellata.

Le condizioni del seminterrato, dotato di illuminazione temporizzata comune, denotano un buono stato di manutenzione.

Le condizioni generali dell'edificio risultano a loro volta in buono stato di manutenzione e non si sono rilevati segni di ammaloramento, umidità e cavillature delle pareti dell'edificio.

Identificazione catastale³¹

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario | CORTE FRANCA |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> Terreni
<input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo | <input checked="" type="checkbox"/> Sezione NTC
<input checked="" type="checkbox"/> Fg.8, Particella 397
<input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 49, 50 |

Confini

Indicare i confini catastali (Ufficio)

- Sud Corte Comune
- Est
- Ovest Fg.8, Particella 397 Sub. 34
- Nord Fg.8 Particella 397 Sub. 34



Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Collaboratore

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo (gg/mm/aa)

14/09/2016



Criterio di misurazione

- SEL³² - Superficie Esterna Lorda
- SIL³³ - Superficie Interna Lorda
- SIN³⁴ - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale m² _____

Superficie secondarie

Indice mercantile³⁵

<input type="checkbox"/> Balcone	m ²	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m ²	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m ²	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Soffitta ³⁶	m ²	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Mansarda ³⁷	m ²	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m ²	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m ²	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Taverna ³⁸	m ²	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Cantina ³⁹	m ²	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Sgombero ⁴⁰	m ²	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Portico	m ²	_____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m ²	<u>107,20</u>	<u>50</u> %
<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	<u>39,72</u>	<u>10</u> %
<input type="checkbox"/> Area condominiale ⁴¹	m ²	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m ²	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Locale caldaia	m ²	_____	_____ %

Superficie commerciale⁴²

m² 57,57



Caratteristiche qualitative

- Livello di piano TERRA (0)
- Ascensore ASSENTE
- n.servizi N. 1 SERVIZIO IGIENICO

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano⁴³ SEMINTERRATO (-1)

- Ascensore⁴⁴
 - Presente
 - Assente
 - Vetustà dell'ascensore (anni) _____

- N. servizi⁴⁵
 - _____
 - W.c.
 - Lavabo
 - Bidet
 - Doccia
 - Doccia con idromassaggio
 - Vasca
 - Vasca con doccia
 - Vasca con idromassaggio (per uno)
 - Scaldabagno elettrico
 - Vetustà del bagno (anni) _____

Impianti in dotazione

- Riscaldamento
 - Presente : Vetustà (anni) _____
 - Assente
 - Se presente indicare la tipologia
 - Centralizzato
 - Autonomo
 - Alimentazione:
 - metano
 - gas propano liquido
 - olio combustibile
 - elettrico
 - pompa di calore
 - biocombustibili
 - teleriscaldamento



		Elementi radianti
		<input type="checkbox"/> radiatori
		<input type="checkbox"/> pavimento/soffitto
		<input type="checkbox"/> aria
		<input type="checkbox"/> altro
<input type="checkbox"/> Condizionamento	<input type="checkbox"/> Presente	: Vetustà (anni) _____
	<input type="checkbox"/> Assente	
	Se presente indicare se	
	<input type="checkbox"/> Totale	
	<input type="checkbox"/> Parziale	: Vetustà (anni) _____
<input type="checkbox"/> Solare termico (produzione acqua calda)	<input type="checkbox"/> Presente	: Vetustà (anni) _____
	<input type="checkbox"/> Assente	
<input type="checkbox"/> Elettrico	<input type="checkbox"/> Presente	: Vetustà (anni) _____
	<input type="checkbox"/> Assente	
<input type="checkbox"/> Idraulico	<input type="checkbox"/> Presente	: Vetustà (anni) _____
	<input type="checkbox"/> Assente	
<input type="checkbox"/> Antifurto	<input type="checkbox"/> Presente	: Vetustà (anni) _____
	<input type="checkbox"/> Assente	
<input type="checkbox"/> Pannelli solari (fotovoltaico)	<input type="checkbox"/> Presente	: Vetustà (anni) _____
	<input type="checkbox"/> Assente	
<input type="checkbox"/> Impianto geotermico	<input type="checkbox"/> Presente	: Vetustà (anni) _____
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
<input type="checkbox"/> Domotica	<input type="checkbox"/> Presente	: Vetustà (anni) _____
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	



Manutenzione fabbricato⁴⁶

- Minimo⁴⁷
 Medio⁴⁸
 Massimo⁴⁹

Manutenzione unità immobiliare⁵⁰

- Minimo⁵¹
 Medio⁵²
 Massimo⁵³

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

- Atmosferico
- Assente
 - Presente
- Acustico
- Assente
 - Presente
- Elettromagnetico
- Assente
 - Presente
- Ambientale
- Assente
 - Presente



- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁵⁵ |
| | <input type="checkbox"/> Medio ⁵⁶ |
| | <input type="checkbox"/> Massimo ⁵⁷ |
|
 | |
| <input type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile⁵⁸ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁵⁹ |
| | <input type="checkbox"/> Medio ⁶⁰ |
| | <input type="checkbox"/> Massimo ⁶¹ |
|
 | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile⁶² | <input type="checkbox"/> Minimo ⁶³ |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁶⁴ |
| | <input type="checkbox"/> Massimo ⁶⁵ |
|
 | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile⁶⁶ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁶⁷ |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁶⁸ |
| | <input type="checkbox"/> Massimo ⁶⁹ |
|
 | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Finiture dell'immobile⁷⁰ | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo ⁷¹ |
| | <input type="checkbox"/> Medio ⁷² |
| | <input type="checkbox"/> Massimo ⁷³ |
|
 | |
| <input type="checkbox"/> Altro | |



3. Audit documentale e Due Diligence ⁷⁴

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica ⁷⁵

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 (DIA)
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
- Altro
- Pratiche in sanatoria
- Condonò edilizio
- Certificato Abitabilità
- Presente :
- Assente

Motivo assenza: **mai presentata la domanda in Comune**

Indicare la documentazione visionata PRATICA EDILIZIA PERMESSO DI COSTRUIRE N.19 DEL 4/06/2010

Fonte documentazione visionata UFFICIO TECNICO COMUNE DI CORTE FRANCA

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 03/08/2016



Situazione urbanistica

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico | <input checked="" type="checkbox"/> Vigente (II° Variante al Piano dei Servizi e delle Regole)
<input type="checkbox"/> Adottato |
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica | <input type="checkbox"/> No
<input type="checkbox"/> Si |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | <input type="checkbox"/> No
<input type="checkbox"/> Si se Si inserire gli estremi dell'atto |

Limitazioni urbanistiche

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

Altro

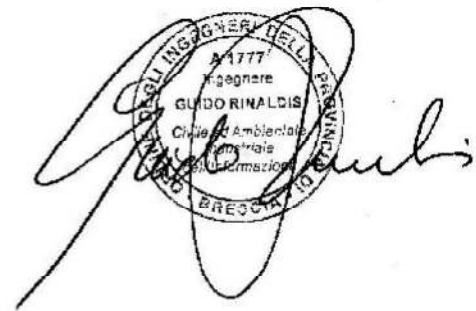


DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto **Dott. Ing. Guido Rinaldis**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al **nr. 1777**, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di CORTE FRANCA ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular professional stamp. The stamp contains the text: 'ORDINE INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA', '1777', 'Ingegnere', 'GUIDO RINALDIS', 'Civile ed Ambientale', 'Consorzio Provinciale', 'Aut. Formazione', and 'BRESCIA'. The signature is written in a cursive style, overlapping the stamp.

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 : **€ 2.000,00**

Note

- dovrà essere esperita pratica edilizia in sanatoria per le difformità riscontrate, rispetto a quanto autorizzato, relativamente alla distribuzione interna dei box;
- la suddivisione catastale eseguita in tempi successivi del seminterrato, relativamente ai sub. 47,48,49, non risulterebbe compatibile con la planimetria assentita del piano seminterrato per la realizzazione dei box in progetto;
- dovrà essere presentata regolare domanda di abitabilità, con allegate tutte le dichiarazioni e certificazioni necessarie (idoneità statica, ecc.)



3.2 Rispondenza catastale ⁷⁶

Immobile identificato in mappa al Foglio 8	Sezione NCT	particella 397
<input checked="" type="checkbox"/> Sub. 49 Categoria C/2 Classe 02	Consistenza 104 m²	Rendita € 155,76
<input checked="" type="checkbox"/> Sub. 50 Categoria area urbana Classe	Consistenza 34 m²	Rendita

Documentazione visionata

Direttamente presso Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio

Da siti web : <https://sister.agenziaentrate.gov.it/>

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 (gg/mm/aa) 18/07/2016

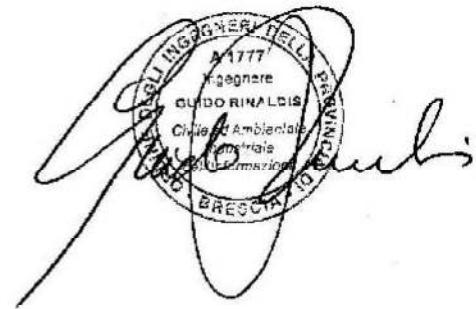


DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto **Dott. Ing. Guido Rinaldis**, iscritto all'**Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 1777**, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata telematicamente all'Agenzia Entrate, Ufficio provinciale di Brescia Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile
- la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
difformità, per un setto in c.a. non riportato, della scheda catastale allegata (All.9)



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to read 'Guido Rinaldis', written over a circular official stamp. The stamp contains the following text: 'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA', '1777', 'Ingegnere', 'GUIDO RINALDIS', 'Civile e Ambientale', 'Consiglio Provinciale', 'Piazzale dell'Industria', and 'BRESCIA'. The signature is written in a cursive style, with the first part overlapping the stamp.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale : € **500,00**

Note



3.3 Verifica della titolarità ⁷⁷

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : ATTO DI COMPRAVENDITA
- Notaio : DOTT. D'AGOSTINO LUIGI RAFFAELE
- Data atto : 24 MARZO 2010
- Repertorio : 16218/5673
- Estremi Trascrizione : 23 APRILE 2010 BRESCIA NN. 16716/9527

Titolo di provenienza

- Tipo di atto : [REDACTED]
- Notaio : [REDACTED]
- Data atto : [REDACTED]
- Repertorio :
- Raccolta :
- Estremi Registrazione : BRESCIA 20 NOVEMBRE 1986 N.22 VOL.1964
- Estremi Trascrizione : BRESCIA 11 NOVEMBRE 1988 NN. 31039/21135

- Tipo di atto : 2) ATTO DI COMPRAVENDITA PER SCRITTURA PRIVATA
- Notaio : DOTT. DURANTE FRANCESCO
- Data atto : 17/12/1990
- Repertorio : 41884
- Raccolta : 18064
- Estremi Registrazione : CHIARI 18 DICEMBRE 1990 AL N. 972
- Estremi Trascrizione : BRESCIA 27/12/1990 AI NN. 36554/25436

- Quota di proprietà Intera [1/1]
 Parte: indicare la quota [___/___]
Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari
- Usufrutto No
 Si se Si indicare il nominativo
- Nuda proprietà No
 Si se Si indicare il 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: l'accesso al locale seminterrato è comune ma avviene attraverso il passaggio sui mappali di altra proprietà (fg.8, mappale 397, sub.46,47,48), quindi deve essere consentito il diritto di passo carraio al proprietario del lotto 7
- Vincoli No
 Si se Si quali
- Oneri No
 Si se Si quali
- Pesi No
 Si se Si quali
- Gravami No
 Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero:
 Occupato senza contratto di locazione

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
 Scadenza contratto
 Estremi registrazione:

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

Data verifica presso Agenzia Entrate (gg/mm/aa) 21 / 09 / 2016



4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente⁷⁸

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.

Dal sopralluogo effettuato e dai documenti esaminati, non risultano formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che possano restare a carico dell'acquirente ad esclusione del rimborso spese condominiali per un totale di € 93,43 (diconsi euro novantatre/43), come da prospetto di dettaglio resoconto spese dall'1/11/2015 al 31/10/2016 dell'Amministratore pro-tempore "CONDOMINIO RIVETTI" Geom. Antonioli (vedi All.11) in data 14/09/2016.



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

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

E' stata accertata l'assenza di formalità, vincoli o oneri che richiedano la cancellazione o non opponibili all'acquirente.



6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

- **In data 24/05/2016 mi veniva conferito l'incarico di stima presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia.**
- **In data 16/06/2016 mi recavo presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia per l'esame del fascicolo e l'estrazione delle copie dei provvedimenti.**
- **Come da comunicazione scritta inviata alla Parte Esecutata, il sottoscritto perito si è recato mercoledì 14/09/2016 presso l'immobile oggetto di pignoramento, al fine di effettuare le verifiche tecniche necessarie per la stesura della presente relazione di stima; avendo avuto la possibilità di poter accedere liberamente ai luoghi oggetto dell'esecuzione accompagnato dall'amministratore del Condominio Geom. Antonioli, ho potuto verificare e fotografare quanto poi esposto in relazione.**
- **In data 3/08/2016 mi recavo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corte Franca per l'accesso agli atti e l'esame della documentazione edilizia e l'estrazione delle copie dei provvedimenti.**
- **In data 21/09/2016 mi recavo presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Brescia 2, per l'ispezione e il controllo sull'esistenza di contratti di locazione registrati sull'immobile oggetto dell'Esecuzione, non risultando alcun contratto di locazione registrato per l'immobile periziato.**



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

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Non sono state rilevate particolari assunzioni limitative.

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Non sono state rilevate condizioni limitanti l'incarico.

Verifica del migliore e più conveniente uso ⁷⁹ (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

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

Metodo del confronto

MCA ⁸⁰ con nr. _____ comparabili

Sistema di Stima ⁸¹

MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili

Sistema di ripartizione ⁸²

Analisi di regressione ⁸³ semplice con nr. _____ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

Altro _____

Finanziario ⁸⁴

Capitalizzazione diretta ⁸⁵

Capitalizzazione finanziaria ⁸⁶

Analisi del flusso di cassa scontato ⁸⁷

Dei costi ⁸⁸

Metodo Statistico Matematico

Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.

In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.



Indagini di mercato.

Per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame sono state considerate le qualità e caratteristiche dell'unità abitativa oggetto di stima tenendo conto dei diversi fattori che ordinariamente partecipano nel definire la classe di qualità di beni immobili; sono state inoltre valutate le caratteristiche di deperibilità, gestione e disponibilità dei beni, la loro destinazione d'uso, la vetustà dell'immobile, lo stato di occupazione e/o i relativi vincoli. Così come dettagliato nel corpo della relazione. Per determinare la consistenza dei beni sono stati definiti i rapporti tra superfici "accessorie" e quelle a destinazione d'uso principale riferendo la superficie effettiva a quella commerciale in virtù anche del pregio che le pertinenze assumono rispetto ai locali primari a seconda delle zone di ubicazione dei beni; il tutto tenuto conto dei criteri di misurazione delle superfici immobiliari "commerciali" riguardanti il libero mercato immobiliare ordinario e standardizzato.

Sono stati, pertanto, reperiti dati aggiornati e relativi a beni immobili aventi, il più possibile, caratteristiche simili a quelli in esame, è stata calcolata la superficie commerciale sulla base delle superfici effettive e dei coefficienti di peso per le superfici accessorie, come sopra specificato, ed è stata determinata una scala di valori, minimo/massimo.

Per mercato di riferimento si è inteso un mercato libero e conosciuto di compravendite d'immobili con tipologia omogenea. Per essere considerato tale, il mercato deve essere caratterizzato da un buon numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e pubblicate da una o più fonti. Le fonti devono essere accreditate dal generale e prolungato utilizzo da parte degli operatori e/o dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

In particolare, hanno costituito un utile riferimento per tale procedimento pubblicazioni di settore quali il **"Listino dei Valori degli Immobili" edito da agenzia Probrixia della Camera di Commercio di Brescia n. 1 2015/2016**, in rapporto a zone che presentano analogia e vicinanza geografica con quelle oggetto di stima, **la "Banca dati della Quotazioni Immobiliari" edita dall'Agenzia del Territorio II° semestre 2015**, e i dati desunti dal **"Borsino Immobiliare.it" (settembre 2016), per le valutazioni e consulenze immobiliari nazionali**.

Per superficie commerciale lorda si è intesa la superficie vendibile in proprietà esclusiva, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm) comprensiva delle superfici dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte in base a specifici coefficienti di confronto stimati ed escluse le eventuali porzioni di locali ove l'altezza utile risulti inferiore a 1,50 mt.

Per valore di riferimento unitario si è inteso il valore unitario medio e/o compreso in una forbice di valori minimo/massimo di una tipologia di immobili nuovi e/o completamente ristrutturati, corrispondente alla stima effettuata sulla base delle quotazioni del luogo rilevate e/o pubblicate da una o più fonti in un "mercato di riferimento".

Per "mercato di riferimento" si è inteso un mercato libero e conosciuto di ampie proporzioni delle compravendite degli immobili di una tipologia omogenea, mercato caratterizzato da un elevato numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e **pubblicate da più fonti**.

Le fonti utilizzate sono accreditate dal prolungato e generale utilizzo da parte degli operatori e dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

Metodo statistico matematico (Valutazione Allegato I).

E' il metodo comparativo mediante l'utilizzo del procedimento statistico matematico che si ottiene attraverso l'applicazione della deviazione standard.

La deviazione standard rappresenta l'intervallo all'interno del quale, apportate le opportune aggiunte e detrazioni, fissare il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile.

La prima fase di tale metodo concerne la determinazione dell'intervallo di valori unitari (massimo e minimo relativo) entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte dei valori relativi alla tipologia immobiliare considerata, ovvero la determinazione del valore medio zonale. Per la definizione dell'intervallo zonale trova applicazione il metodo statistico matematico della deviazione standard che fornisce l'indicazione della distanza (allargamento) dei valori campionati rispetto al valore medio degli stessi e rappresenta l'intervallo entro il quale con la probabilità del 68% ricade il più probabile valore di mercato degli immobili esaminati. Il valore della deviazione standard espresso nell'analisi estimativa



(**Allegato I**) è stato desunto utilizzando le quotazioni reperite sulla base alle indagini di mercato, più sopra specificate.

La seconda fase di tale metodo concerne la determinazione del valore unitario da adottare nel caso analizzato in relazione alle caratteristiche peculiari dell'immobile esaminato, sulla base dei criteri più sopra specificati. La deviazione standard fissata in 137 €/mq fornisce l'indicazione del "range" di valore di mercato utilizzabili rispetto al valore medio di zona pari a 1489,67 €/mq e quindi l'intervallo entro il quale viene compreso il valore di alloggi in normale stato di commerciabilità ubicati nella zona a parità di prestazioni, finiture impianti e servizi.

Nel caso in esame tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione si ritiene che **il valore pari a € 1500,00 €/mq possa essere adottato quale valore unitario dei beni immobili sopra descritti.**

Cost approach (Valutazione Allegato II).

L'analisi dei costi è stata sviluppata attraverso il metodo sintetico comparativo e la stima del valore di costo dei beni detta "cost approach".

La valutazione dei beni in base al loro costo di produzione detta "cost approach" è stata impostata sulla sommatoria tra il valore di mercato del suolo su cui sorgono i beni ed il valore del costo di riproduzione deprezzato dell'alloggio oggetto di stima.

Il costo di costruzione di un fabbricato comunemente annovera:

- "costi principali" ovvero, costo di acquisto dell'area e/o valore di mercato del terreno su cui sorge l'edificio, costo di costruzione (materiali e mano d'opera) e costi per gli oneri di urbanizzazione ed i contributi concessori;

- costi accessori ovvero commissioni e oneri di intermediazione, spese di progettazione, direzione lavori certificazioni e collaudi, oneri finanziari e profitto normale dell'imprenditore immobiliare.

Il costo tecnico di costruzione viene ordinariamente stimato in riferimento a costi parametrici rilevati per interventi di nuova costruzione di tipologia simile (prezziario tipologico). Gli oneri concessori sono costituiti dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e dal contributo sul costo di costruzione (non dovuti in caso di interventi di edilizia residenziale convenzionata); tali oneri sono analiticamente valutabili sulla base delle determinazioni del Comune di ubicazione dei beni e/o quantificabili forfettariamente sulla base dell'esperienza del tecnico valutatore.

Gli oneri professionali, progettazione urbanistica, architettonica, strutturale e impiantistica, D.L., sicurezza collaudi tecnici, sondaggi geognostici, accatastamento, certificazioni etc., sono desumibili dai tariffari professionali, comunemente calcolati complessivamente pari a circa il 10% del costo tecnico di costruzione.

Gli interessi passivi rispecchiano il costo del capitale, variabile in base alla congiuntura economica. Per stabilire il deprezzamento, rispetto al Valore del costo di ricostruzione a nuovo, si è tenuto conto della vetustà e della obsolescenza dell'edificio costituente il bene o al quale il bene appartiene. La vetustà esprime la minore durata probabile del servizio reso da un edificio invecchiato rispetto a quello con medesimi caratteri tipologici e costruttivi appena costruito. L'obsolescenza esprime la mancata rispondenza dell'edificio esistente ai bisogni dovuti ai modelli di vita ed alla innovazione tecnologica, il decadimento reddituale dovuto anche alla sempre più frequente necessità di eseguire interventi di manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico tecnologico. L'obsolescenza va valutata in base alla destinazione dell'immobile considerato. In generale un immobile industriale ha una maggiore vetustà fisica ed obsolescenza funzionale rispetto al fabbricato residenziale. I centri commerciali, ad esempio, dopo quindici anni hanno un declino più che proporzionale all'età. Nel caso in esame il deprezzamento operato tiene conto della recente realizzazione del fabbricato all'interno del quale l'unità in esame è collocata ma anche dell'obsolescenza in termini di caratteristiche qualitative degli impianti esistenti.

Il profitto del promotore, infine, rappresenta la remunerazione del fattore di produzione impresa e, quindi, l'aspettativa di profitto del soggetto che organizza l'intero processo produttivo e richiede per sé un corrispettivo sia per l'attività svolta che per il capitale di rischio.

Il Cost approach è stato utilizzato quale strumento di verifica dell'affidabilità delle informazioni fornite dalle fonti di settore utilizzate, richiamate nel paragrafo indagini di mercato.

Attraverso tale metodo si è inoltre voluta verificare la coerenza dei giudizi di valore espressi nell'applicazione del metodo comparativo statistico matematico.



8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 07/11

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa al Foglio **8** Sezione **NCT** Mappale **397**

Subalterno **49** categoria **C/2** **Classe 2** **Consistenza 104 m²** **Rendita € 155,76**

Subalterno **50** categoria **Area urbana** **Consistenza 34 m²** **Rendita**

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **76.000,00** diconsì Euro **settantaseimila/00** (vedasi analisi estimativa **allegato I**)

Il più probabile **valore in base all'analisi dei costi** viene di fatto quantificato in € **50.265,00** diconsì Euro **cinquantamiladuecentosessantacinque/00** (vedasi analisi estimativa **allegato II**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **64.000,00** diconsì Euro **sessantaquattromila/00**

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche, in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.



9. Dichiarazione di rispondenza

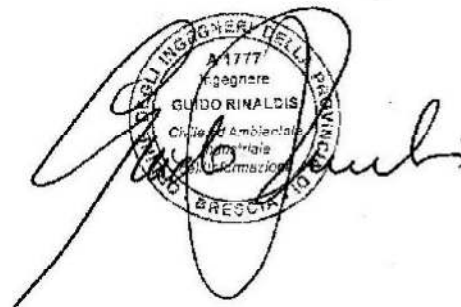
Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di: **BRESCIA**

Iscritto all'Ordine degli: **Ingegneri della Provincia di Brescia**

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: 28/09/2016



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. Prezzi di riferimento
3. Analisi dei costi – Cost Approach (allegato II)
4. Elaborati fotografici
5. Copia atto di provenienza
6. Copia titoli autorizzativi e difformità riscontrate
7. Estratti strumenti urbanistici
8. Estratto mappa catastale
9. Schede catastali
10. Visura storica per immobile
11. Prospetto dettaglio spese condominiali



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 valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

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

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

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

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



12. Allegati al rapporto di valutazione

1. ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO (ALLEGATO I)

METODO COMPARATIVO STATISTICO MATEMATICO
Analisi Estimativa I

€/mq minimo	€/mq max		valore medio
1730,00	1900,00	Pro Brixia	1815,00
1250,00	1600,00	Osservatorio Immobiliare	1425,00
1078,00	1380,00	Borsino Immobiliare	1229,00
		Valore medio	1489,67
		Deviazione	137,00
	valore Min. mercato	valore Med. mercato	valore Max mercato
	€ 1352,67	€ 1489,67	€ 1626,67
Valore unitario fissato			€ 1500,00
Mq di Superficie Lorda commerciale			57,57
Valore di mercato quota intera		Per arrotondamento	€ 86.000,00

L'immobile, come descritto, si presenta attualmente in assenza:

- delle pareti di separazione dei singoli box come rappresentato nella tavola di progetto assentita (All.6);
- delle porte basculanti di chiusura;
- dell'impianto elettrico per l'illuminazione dei singoli box.

Si riduce quindi il valore sopra calcolato, che stima l'immobile come finito in ogni sua parte, portandolo a un valore di mercato pari a € 76.000,00 (diconsi euro settantaseimila)



2. PREZZI DI RIFERIMENTO

Stime immobili - prezzo casa - prezzi case - Probrixia - Borsa Immobili...

<http://probrixia.stimeimmobili.it/stima/stimagen/view>
[Home](#) - [Contatti](#) - [Servizi utenti registrati](#)
[Dati utente](#) - [Documenti](#) - [Conto](#) - [Servizi](#) - [Acquista](#) - [Esci](#)


Riepilogo documento

Documento: **14802-7163 del 19.09.2016 08:27**
 Listino: **Numero 1 Anno XXI ottobre 2015 - aprile 2016**
 Comune: **Corte Franca (BS)**
 Tipo immobile: **Abitazioni**

Stampa

Corte Franca

Valori	Massimo	Minimo
Nuovo:	1.900 €/Mq.	1.730 €/Mq.
Recente:	1.565 €/Mq.	1.230 €/Mq.
Agibile 1:	900 €/Mq.	565 €/Mq.
Agibile 2:	500 €/Mq.	435 €/Mq.
Da ristrutturare:	365 €/Mq.	300 €/Mq.
Rendimento locativo	3,75 %	2,89 %

Suggerimenti

Questo documento non è più modificabile ma solamente visualizzabile.

Per ulteriori informazioni suggeriamo di vedere le avvertenze e le modalità di consultazione del listino.

[Clicca qui per visualizzare il documento.](#)

[Help Stima listino Step finale](#)

Note valide solo per i listini a partire dal 2015:

Nuovo: immobili da 0 (max 2016) a 5 (min 2011) anni, in costruzione, appena ultimati o completamente ristrutturati sia nelle strutture che nelle finiture, comprese le parti comuni

Recente: immobili, anche mai abitati, con una vetustà da 10 (max 2006) a 20 (min 1996) anni.

Agibile 1: immobili con vetustà da 30 (max 1986) a 40 (min 1976) anni.

Agibile 2: immobili con vetustà da 50 (max 1966) a 60 (min 1956) anni.

Da ristrutturare: immobili, senza alcuna ristrutturazione, con una vetustà da 70 (max 1946) a 80 anni (min 1936) anni. **I valori degli immobili in classe energetica "A" e "B" sono soggetti ad un aumento, rispettivamente, pari a 250,00 Euro/mq e 125,00 Euro/mq.**

I valori pubblicati sono "med"; i valori per Comuni non sono estensibili per le eventuali frazioni non citate in elenco. Il rendimento locativo è un'indicazione determinata con il metodo dei costi e basata considerando di recuperare le somme necessarie alla ricostruzione a fine ciclo di vita dell'immobile.

I valori degli spazi commerciali si riferiscono a negozi di vicinato posti a piano terra.

ProBrixia c/o Camera di Commercio di Brescia Via Einaudi, 23 25121 Brescia tel. 030.3725326 p.iva: 02714450984

[Condizioni di vendita](#) - [Credits](#) - [Privacy](#) - [Cookie policy](#)





Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: BRESCIA

Comune: CORTE FRANCA

Fascia/zona: Centrale/COLOMBARO, TIMOLINE, NIGOLINE, BORGONATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1250	1600	L	5,2	6,6	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda





Abitazioni e Ville	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Abitazioni civili (In buono stato)	1.078	1.229	1.380	3,4	3,9	4,3	3,8%
Abitazioni civili (In ottimo stato)	1.380	1.574	1.768	4,3	4,7	5,2	3,6%
Ville e Villini (In buono stato)	1.207	1.358	1.509	3,4	3,9	4,3	3,4%
Uffici	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Uffici (In buono stato)	1.078	1.229	1.380	4,3	4,7	5,2	4,6%
Box & Parcheggi	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Autorimesse (In buono stato)	621	694	767	2,6	2,6	2,6	4,5%
Box (In buono stato)	707	780	854	2,6	2,6	2,6	4,0%
Posti auto coperti (In buono stato)	491	539	586	1,7	1,7	1,7	3,8%
Posti auto scoperti (In buono stato)	362	392	422	0,9	0,9	0,9	2,6%
Locali & Negozi	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Magazzini (In buono stato)	431	513	595	2,6	3,0	3,4	7,1%
Negozi (In buono stato)	1.207	1.358	1.509	6,0	6,9	7,8	6,1%

Borsinoimmobiliare.it non offre alcuna garanzia circa l'accuratezza o l'attendibilità delle informazioni contenute nel Sito e dei risultati ottenuti tramite il suo utilizzo. Sta all'esperienza degli utenti ed alla loro capacità di giudizio scegliere i criteri e i procedimenti opportuni applicando coefficienti incrementativi e/o decrementativi per arrivare ai valori di stima. Borsinoimmobiliare.it, i suoi amministratori, dirigenti e agenti declinano ogni responsabilità per qualsiasi danno o perdita, diretta o indiretta, cagionati a qualunque destinatario che abbia fatto affidamento su qualsiasi contenuto presente sul o derivato dal Sito.

2. ANALISI DEI COSTI (ALLEGATO II)

ANALISI DEI COSTI – COST APPROACH
Analisi Estimativa II
DATI TECNICO ECONOMICI MQ

Superficie Lorda di pavimento principale (mq)	57,57	
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE (€/mq)	500,00	
Costo tecnico di costruzione SLP principale		€ 25.965,00

TOTALE Vkt	€	25.965,00
-------------------	----------	------------------

Oneri U1 + U2 + costo costruzione		€ 1.300,00
Oneri professionali		€ 2.600,00
Vm suolo		€ 13.000,00
Interesse passivo		€ 900,00

Valore di costo di produzione totale	€	43.765,00
Utile imprenditore immobiliare		€ 6.500,00

VALORE COMPLESSIVO	€	50.265,00
---------------------------	----------	------------------



4. ELABORATI FOTOGRAFICI

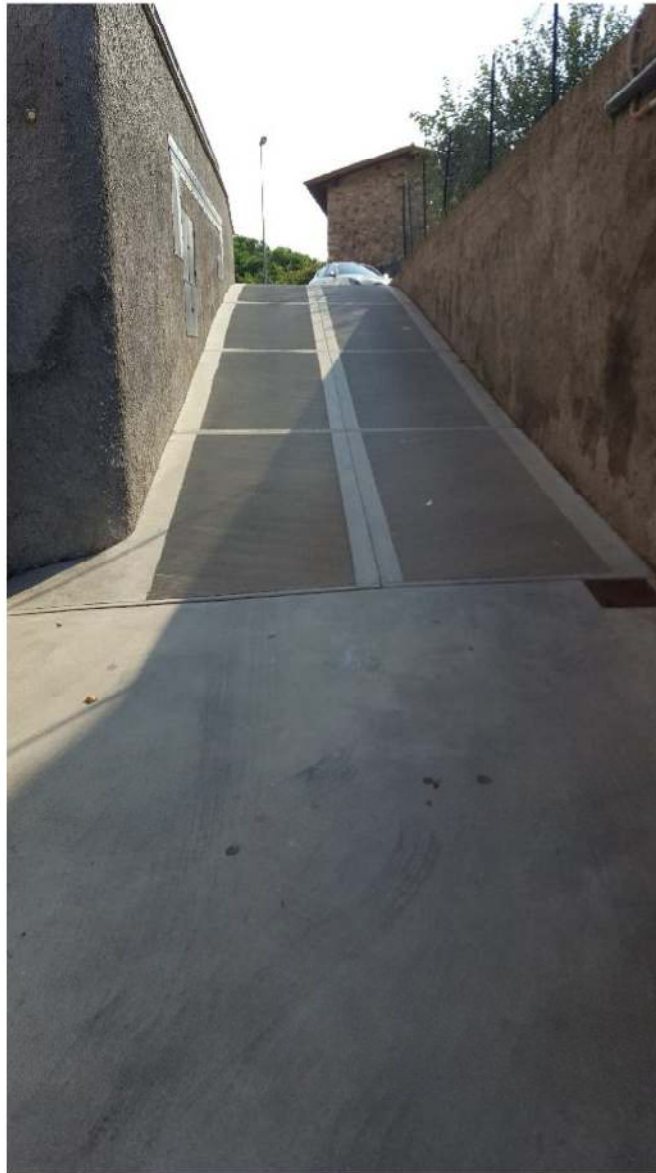
Vista angolo Sud-Est Condominio Rivetti con accesso da via Martiri della Libertà



Vista dall'alto ingresso rampa carraia da via Martiri della Libertà



Vista rampa accesso carraio dal cortile seminterrato



Vista portone scorrevole ingresso comune magazzino autorimessa



Viste interne locale adibito a magazzino ma autorizzato a box auto – angolo nord-est



Viste interna locale adibito a magazzino ma autorizzato a box auto – angolo sud-est



Viste interna locale adibito a magazzino ma autorizzato a box auto – ingresso carraio



Viste interna locale adibito a magazzino ma autorizzato a box auto – setto in c.a.

