



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 786/2019

Riunita alla procedura n. ____/____

Giudice delegato: **DOTT. GIANLUIGI CANALI**

Anagrafica

Creditore precedente:

Rappresentato dall'Avvocato

Esecutati:

OMISSIS

Intervenuti alla data di stima

Vedasi dati riportati dove e se presenti da avv. precedente e da Tribunale di Brescia depositati e consegnati





Esperto incaricato

Architetto Fabio Mensi

Studio in Via Valcamonica 17/a - Brescia
C.F. MNSFBA72H13B157L
Tel. cell. 339.6545696
Fax
Mail fabioarch.mensi@gmail.com
Pec fabio.mensi@archiworldpec.it
Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di
Brescia al nr. 2094



Date e informazioni utili

Giudice	: dott. Gianluigi Canali
Giuramento	: 25.02.2020
PRIMA Udienza fissata per il giorno	: 29.01.2021
Termine consegna del C.T.U. della relazione di STIMA	: 29.12.2020
Termine consegna relazione di stima del C.T.U. richiesto PRIMA PROR.	: 27.02.2021 – 60 giorni di proroga
Udienza DEFINITIVA fissata per il giorno	: 17.09.2021
Termine consegna relazione di stima del C.T.U. richiesto SECONDA PR.	: 28.05.2021 – 90 giorni di proroga
Nomina custode giudiziario	: Anpe Brescia – Notaio Camardella e Geom. Bettoni
Sopralluogo agli immobili	: 08/07/2020, 09/09/2020;

Pag. 2 a 71

VIA VALCAMONICA 17/A - BRESCIA TEL.CELL.339/6545696 – TEL. 030.310582

e-mail: fabioarch.mensi@gmail.com - fabio.mensi@archiworldpec.it

P.IVA 02279320986 - MNSFBA72H13B157L

ISCRITTO ALL'ALBO DEGLI ARCHITETTI DELLA PROV. DI BRESCIA AL N°2094 E ALL'ALBO DEI CONSULENTI DEL TRIBUNALE DI BRESCIA CAT.II° N°533





Identificazione dei lotti

1- LOTTO NR. 1 A

(IMMOBILE A CHIARI, Via Bernardelli 1– prov. Bs – APPARTAMENTO a piano RIALZATO da strada ingresso e rispetto a scala condominiale lato sinistro (fronte immobile) - individuato catastalmente alla Sez. urb. NCT, Fg. 21, part. 94 sub. 1 cat. A2; immobile in affitto.

Descrizione sintetica

Immobile residenziale posto a piano RIALZATO in piccolo complesso condominiale senza amministratore (considerato da parcheggio con ingresso da piano cortile CON l'ingresso all'appartamento da scala comune condominiale per l'accesso agli immobili del condominietto). Appartamento inserito in edificio pluri-famigliare con scala comune utilizzata anche da altre unità residenziale. Immobile composto da 3 piani fuori terra (considerando da strada, via Bernardelli/via Milano), con immobile in oggetto posto a piano RIALZATO. L'appartamento a destinazione residenziale. Per accedere all'immobile è presente un ingresso comune condominiale con androne d'ingresso comune. L'immobile al lotto 1A è composto da cucina, soggiorno, 2 camere da letto, un bagno, atrio distribuzione, due balconi e loggia su fronte principale d'ingresso. Cantina a piano seminterrato. Sufficienti condizioni di manutenzione necessità comunque di ristrutturazione.

Ubicazione

via Bernardelli 1, CHIARI (BS);

Identificativi catastali Utilità comuni:

Comune di Chiari - Sez. urb. NCT, Fg. 21, part. 94 sub. 1 cat. A2;
Sez. Urb.: NCT Foglio: 28 Particella: 94 Sub.: 1. Cat. A/2 Classe 3
consistenza 6 vani, rendita € 464,81

Quota di proprietà

100/100 – Catastalmente indicato OMISSIS

Proprietà piena (100/100), ma evidente la non voltura a OMISSIS

**Al momento del sopralluogo presenti affittuari e la proprietà.
(vedasi allegati);**

Divisibilità dell'immobile

**Divisibile dagli altri immobili presenti con complesso immobiliare.
Vedasi proposte inserite nella presente relazione.**

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

Si No se No vedi pagina

Conformità catastale

Si No se No necessaria la voltura catastale con proprietaria oggetto di esecuzione immobiliare non effettuata a seguito di rogito.





Conformità titolarità

Si No se No vedi pagina, fatto salvo le modifiche delle volture catastali.

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato dalla proprietà

No Si presenti affittuari. Vedasi indicazioni del I.V.G.

Spese condominiali arretrate

No Si immobile non in regime di condominio e senza amministratore condominiale, gestito dalla proprietà come riferito durante i sopralluoghi per le parti comuni;

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

No Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

No Si Nessuno, ma vedasi comunque P.G.T. norme del comune di Chiari;

Limitazioni

Assunzioni limitative

No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative

No Si se Si vedi pagina _____

Nota importante:

Il valore di mercato assegnato all'immobile è già comprensivo del costo della necessaria voltura tra la ex società proprietaria con la nuova proprietà esecutata proprietaria degli immobili. Nessun'altra dai documenti visionati e presenti.

1- LOTTO NR. 1 B

(IMMOBILE A CHIARI, Via Bernardelli 1– prov. Bs – APPARTAMENTO a piano RIALZATO da strada ingresso e rispetto a scala condominiale lato destro (fronte immobile - individuato catastalmente alla Sez. urb. NCT, Fg. 21, part. 94 sub. 2 cat. A2; immobile in affitto.

Descrizione sintetica

Immobile residenziale posto a piano RIALZATO in piccolo complesso condominiale senza amministratore (considerato da parcheggio con ingresso da piano cortile CON l'ingresso all'appartamento da scala comune condominiale per l'accesso agli immobili del condominietto). Appartamento inserito in edificio pluri-famigliare con scala comune utilizzata anche da altre unità residenziale. Immobile composto da 3 piani fuori terra (considerando da strada, via Bernardelli/via Milano), con immobile in oggetto posto a piano RIALZATO. L'appartamento a destinazione residenziale. Per accedere all'immobile è presente un ingresso comune condominiale con androne d'ingresso comune. L'immobile al lotto 1B è composto da cucina, soggiorno, 2 camere da letto, un bagno, atrio distribuzione, un balcone, una terrazza e loggia su fronte principale d'ingresso. Cantina a piano seminterrato. Non buone condizioni di manutenzione, necessità di ristrutturazione.

Ubicazione

via Bernardelli 1, CHIARI (BS);

Identificativi catastali

Comune di Chiari - Sez. urb. NCT, Fg. 21, part. 94 sub. 2 cat. A2;





Utilità comuni: Sez. Urb.: NCT Foglio: 28 Particella: 94 Sub.: 2. Cat. A/2 Classe 3 consistenza 6 vani, rendita € 464,81

Quota di proprietà **100/100 – Catastalmente indicato OMISSIS**

Proprietà piena (100/100), ma evidente la non voltura a OMISSIS

Al momento del sopralluogo presenti affittuari e la proprietà. (vedasi allegati);

Divisibilità dell'immobile **Divisibile dagli altri immobili presenti con complesso immobiliare. Vedasi proposte inserite nella presente relazione.**

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

Si No se No vedi pagina

Conformità catastale

Si No se No necessaria la voltura catastale con proprietaria oggetto di esecuzione immobiliare non effettuata a seguito di rogito.

Conformità titolarità

Si No se No vedi pagina, fatto salvo le modifiche delle volture catastali.

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato dalla proprietà

No Si presenti affittuari. Vedasi indicazioni del I.V.G.

Spese condominiali arretrate

No Si immobile non in regime di condominio e senza amministratore condominiale, gestito dalla proprietà come riferito durante i sopralluoghi per le parti comuni;

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

No Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

No Si Nessuno, ma vedasi comunque P.G.T. norme del comune di Chiari;

Limitazioni

Assunzioni limitative

No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative

No Si se Si vedi pagina _____

Nota importante:

Il valore di mercato assegnato all'immobile è già comprensivo del costo della necessaria voltura tra la ex società proprietaria con la nuova proprietà esecutata proprietaria degli immobili. Nessun'altra dai documenti visionati e presenti.

1- LOTTO NR. 1 C

(IMMOBILE A CHIARI, Via Bernardelli 1– prov. Bs – APPARTAMENTO a piano PRIMO da strada ingresso e rispetto a scala condominiale lato destro - individuato catastalmente alla Sez. urb. NCT, Fg. 21, part. 94 sub. 6 cat. A2; immobile in affitto.

Descrizione sintetica

Immobile residenziale posto a piano PRIMO in piccolo complesso condominiale senza amministratore (considerato da parcheggio





con ingresso da piano cortile CON l'ingresso all'appartamento da scala comune condominiale per l'accesso agli immobili del condominetto). Appartamento inserito in edificio pluri-famigliare con scala comune utilizzata anche da altre unità residenziale. Immobile composto da 3 piani fuori terra (considerando da strada, via Bernardelli/via Milano), con immobile in oggetto posto a piano PRIMO. L'appartamento a destinazione residenziale. Per accedere all'immobile è presente un ingresso comune condominiale con androne d'ingresso comune.

L'immobile al lotto 1C è composto da cucina, soggiorno, 2 camere da letto, un bagno, atrio distribuzione, un balcone, una terrazza e loggia su fronte principale d'ingresso. Cantina a piano seminterrato. Sufficienti condizioni di manutenzione, necessità comunque di ristrutturazione.

Ubicazione	via Bernardelli 1, CHIARI (BS);
Identificativi catastali Utilità comuni:	Comune di Chiari - Sez. urb. NCT, Fg. 21, part. 94 sub. 6 cat. A2; Sez. Urb.: NCT Foglio: 28 Particella: 94 Sub.: 6. Cat. A/2 Classe 3 consistenza 5 vani, rendita € 387,54
Quota di proprietà	100/100 – Catastalmente indicato OMISSIS Proprietà piena (100/100), ma evidente la non voltura a OMISSIS Al momento del sopralluogo presenti affittuari e la proprietà. (vedasi allegati);
Divisibilità dell'immobile	Divisibile dagli altri immobili presenti con complesso immobiliare. Vedasi proposte inserite nella presente relazione.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No se No vedi pagina
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No se No necessaria la voltura catastale con proprietaria oggetto di esecuzione immobiliare non effettuata a seguito di rogito.
Conformità titolarità	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No se No vedi pagina, fatto salvo le modifiche delle volture catastali.

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato dalla proprietà	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si presenti affittuari. Vedasi indicazioni del I.V.G.
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si immobile non in regime di condominio e senza amministratore condominiale, gestito dalla proprietà come riferito durante i sopralluoghi per le parti comuni;
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si





Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

No Si Nessuno, ma vedasi comunque
P.G.T. norme del comune di Chiari;

Limitazioni

Assunzioni limitative

No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative

No Si se Si vedi pagina _____

Nota importante:

Il valore di mercato assegnato all'immobile è già comprensivo del costo della necessaria voltura tra la ex società proprietaria con la nuova proprietà eseguita proprietaria degli immobili. Nessun'altra dai documenti visionati e presenti.

1- LOTTO NR. 1 D

(IMMOBILE A CHIARI, Via Bernardelli 1– prov. Bs – APPARTAMENTO a piano PRIMO da strada ingresso da scala condominiale lato sinistro - individuato catastalmente alla Sez. urb. NCT, Fg. 21, part. 94 sub. 7 cat. A2; immobile in affitto.

Descrizione sintetica

Immobile residenziale posto a piano PRIMO in piccolo complesso condominiale senza amministratore (considerato da parcheggio con ingresso da piano cortile CON l'ingresso all'appartamento da scala comune condominiale per l'accesso agli immobili del condominetto). Appartamento inserito in edificio pluri-famigliare con scala comune utilizzata anche da altre unità residenziale. Immobile composto da 3 piani fuori terra (considerando da strada, via Bernardelli/via Milano), con immobile in oggetto posto a piano PRIMO. L'appartamento a destinazione residenziale. Per accedere all'immobile è presente un ingresso comune condominiale con androne d'ingresso comune.

L'immobile al lotto 1D è composto da cucina, soggiorno, 2 camere da letto, un bagno, atrio distribuzione, un balcone, una terrazza e loggia su fronte principale d'ingresso. Non presenti cantine. Discrete condizioni di manutenzione, ma presenti sulle parti comuni e in alcune parti esterne ed interne di necessarie opere di manutenzione.

Ubicazione

via Bernardelli 1, CHIARI (BS);

Identificativi catastali

Comune di Chiari - Sez. urb. NCT, Fg. 21, part. 94 sub. 6 cat. A2;

Utilità comuni:

Sez. Urb.: NCT Foglio: 28 Particella: 94 Sub.: 7. Cat. A/2 Classe 3 consistenza 5 vani, rendita € 387,54

Quota di proprietà

100/100 – Catastalmente indicato OMISSIS

Proprietà piena (100/100), ma evidente la non voltura a OMISSIS

**Al momento del sopralluogo presenti affittuari e la proprietà.
(vedasi allegati);**





Divisibilità dell'immobile

Divisibile dagli altri immobili presenti con complesso immobiliare. Vedasi proposte inserite nella presente relazione.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

Si No se No vedi pagina

Conformità catastale

Si No se No necessaria la voltura catastale con proprietaria oggetto di esecuzione immobiliare non effettuata a seguito di rogito.

Conformità titolarità

Si No se No vedi pagina, fatto salvo le modifiche delle volture catastali.

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato dalla proprietà

No Si presenti affittuari. Vedasi indicazioni del I.V.G.

Spese condominiali arretrate

No Si immobile non in regime di condominio e senza amministratore condominiale, gestito dalla proprietà come riferito durante i sopralluoghi per le parti comuni;

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

No Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

No Si Nessuno, ma vedasi comunque P.G.T. norme del comune di Chiari;

Limitazioni

Assunzioni limitative

No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative

No Si se Si vedi pagina _____

Nota importante:

Il valore di mercato assegnato all'immobile è già comprensivo del costo della necessaria voltura tra la ex società proprietaria con la nuova proprietà esecutata proprietaria degli immobili. Nessun'altra dai documenti visionati e presenti.

1- LOTTO NR. 1 E

(IMMOBILE A CHIARI, Via Bernardelli 1- prov. Bs – APPARTAMENTO a piano SECONDO da strada ingresso e rispetto a scala condominiale lato sinistro - individuato catastalmente alla Sez. urb. NCT, Fg. 21, part. 94 sub. 8 cat. A2; immobile al momento del sopralluogo NON in affitto.

Descrizione sintetica

Immobile residenziale posto a piano SECONDO in piccolo complesso condominiale senza amministratore (considerato da parcheggio con ingresso da piano cortile CON l'ingresso all'appartamento da scala comune condominiale per l'accesso agli immobili del condominetto). Appartamento inserito in edificio pluri-famigliare con scala comune utilizzata anche da altre unità residenziale. Immobile composto da 3 piani fuori terra (considerando da strada, via Bernardelli/via Milano), con immobile in oggetto posto a piano SECONDO. L'appartamento a destinazione residenziale. Per accedere all'immobile è presente un ingresso comune condominiale con androne d'ingresso comune.





Ubicazione	L'immobile al lotto 1E è composto da cucina/soggiorno, 1 camera a da letto, un bagno, atrio distribuzione, due terrazze esclusive di grandi dimensioni. Cantina a piano seminterrato. Non buone condizioni di manutenzione, urgenti opere di ristrutturazione nelle parti interne e in alcune parti esterne al momento del sopralluogo. via Bernardelli 1, CHIARI (BS);
Identificativi catastali Utilità comuni:	Comune di Chiari - Sez. urb. NCT, Fg. 21, part. 94 sub. 6 cat. A2; Sez. Urb.: NCT Foglio: 28 Particella: 94 Sub.: 8. Cat. A/2 Classe 3 consistenza 3,5 vani, rendita € 271,14
Quota di proprietà	100/100 – Catastalmente indicato OMISSIS Proprietà piena (100/100), ma evidente la non voltura a OMISSIS Al momento del sopralluogo presente la proprietà. <i>(vedasi allegati);</i>
Divisibilità dell'immobile	Divisibile dagli altri immobili presenti nel complesso immobiliare. Vedasi proposte inserite nella presente relazione.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No se No vedi pagina
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No se No necessaria la voltura catastale con proprietaria oggetto di esecuzione immobiliare non effettuata a seguito di rogito.
Conformità titolarità	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No se No vedi pagina, fatto salvo le modifiche delle volture catastali, non effettuate.

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato dalla proprietà	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si presenti affittuari. Vedasi indicazioni del I.V.G.
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si immobile non in regime di condominio e senza amministratore condominiale, gestito dalla proprietà come riferito durante i sopralluoghi per le parti comuni;
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si Nessuno, ma vedasi comunque P.G.T. norme del comune di Chiari;

Limitazioni

Assunzioni limitative	<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina _____
Condizioni limitative	<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina _____

Nota importante:

Il valore di mercato assegnato all'immobile è già comprensivo del costo della necessaria voltura tra la ex società proprietaria con la nuova proprietà eseguita proprietaria degli immobili. Nessun'altra dai documenti visionati e presenti.





1- LOTTO NR. 1 F

(IMMOBILE A CHIARI, Via Bernardelli 1– prov. Bs – AUTORIMESSA a piano SEMINTERRATO accesso da strada CORTE COMUNE - individuato catastalmente alla Sez. urb. NCT, Fg. 21, part. 94 sub. 8 cat. A2; immobile al momento del sopralluogo NON in affitto, utilizzato dalla proprietà.

Descrizione sintetica

Immobile posto a piano seminterrato in piccolo complesso condominiale senza amministratore. Accesso sul lato ovest da piano cortile tramite piccola rampa, inserito in edificio pluri-famigliare. E' accessibile anche da interno condominietto con scala comune utilizzata anche da altre unità residenziale da cui è scendendo verso piano interrato si accede pedonalmente all'immobile. Immobile composto due locali non divisi e attualmente utilizzato come autorimessa e deposito materiale della proprietà.

Immobile a destinazione C/6 - Autorimessa. Per accedere all'immobile sono presenti due ingressi come in precedenza riportato: Accesso pedonale da scala condominiale con androne d'ingresso comune e Accesso Carraio da corte comune tramite piccola rampa esterna lato nord-ovest.

Non buone condizioni di manutenzione, necessità di ristrutturazione.

Ubicazione

via Bernardelli 1, CHIARI (BS);

Identificativi catastali
Utilità comuni:

Comune di Chiari - Sez. urb. NCT, Fg. 21, part. 94 sub. 9 cat. C/6;
Sez. Urb.: NCT Foglio: 28 Particella: 94 Sub.: 9. Cat. C/6 Classe 2 consistenza 96 mq, superficie catastale totale 111 mq, rendita € 252,86, errore di indirizzo, segnato via Milano 42, ma accesso da via Bernardelli 1.

Quota di proprietà

100/100 – Catastalmente indicato OMISSIS

Proprietà piena (100/100), ma evidente la non voltura a OMISSIS

Al momento del sopralluogo presente la proprietà.
(vedasi allegati);

Divisibilità dell'immobile

Divisibile dagli altri immobili presenti nel complesso immobiliare.
Vedasi proposte inserite nella presente relazione.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

Si No se No vedi pagina

Conformità catastale

Si No se No necessaria la voltura catastale con proprietaria oggetto di esecuzione immobiliare non effettuata a seguito di rogito ed errore di trascrizione dell'indirizzo dell'immobile.





Conformità titolarità

Si No se No vedi pagina, fatto salvo le modifiche delle volture catastali evidenziate.

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato dalla proprietà

No Si presenti affittuari. Vedasi indicazioni del I.V.G.

Spese condominiali arretrate

No Si immobile non in regime di condominio e senza amministratore condominiale, gestito dalla proprietà come riferito durante i sopralluoghi per le parti comuni;

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

No Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

No Si Nessuno, ma vedasi comunque P.G.T. norme del comune di Chiari;

Limitazioni

Assunzioni limitative

No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative

No Si se Si vedi pagina _____

Nota importante:

Il valore di mercato assegnato all'immobile è già comprensivo del costo della necessaria voltura tra la ex società proprietaria con la nuova proprietà eseguita proprietaria degli immobili. Nessun'altra dai documenti visionati e presenti.

2- LOTTO NR. 2 (Negozio)

(IMMOBILE A CHIARI, Via Bernardelli 1/C- prov. Bs – NEGOZIO a piano terra affacciato su strada principale - individuato catastalmente alla Sez. urb. NCT, Fg. 21, part. 94 sub. 14 cat. C/1; immobile al momento del sopralluogo utilizzato dalla proprietà come negozio di parrucchiere.

Descrizione sintetica

Immobile posto a piano terra in piccolo complesso commerciale senza amministratore. Accesso sul lato sud verso strada (lato principale) con parcheggi frontali di proprietà e di buone dimensioni. Immobile composto da zona aperta per l'esercizio dell'attività commerciale con piccola zona a lato, sempre utilizzata per l'attività con presenza di clienti, nella parte retrostante sono presenti un deposito, antibagno e bagno e altro locale utilizzato per l'attività direttamente collegato alla zona principale del negozio. L'immobile commerciale è, al momento del sopralluogo, utilizzato direttamente della proprietà.

Immobile a destinazione C/1 - Negozi e botteghe.

Buone condizioni di manutenzione, buone finiture e non necessità di ristrutturazione per le parti visionate durante il sopralluogo.

Ubicazione

via Bernardelli 1/c, CHIARI (BS);

Identificativi catastali

Comune di Chiari - Sez. urb. NCT, Fg. 21, part. 94 sub. 9 cat. C/6;





Utilità comuni: Sez. Urb.: NCT Foglio: 28 Particella: 94 Sub.: 14. Cat. C/1 Classe 4 consistenza 39 mq, superficie catastale totale 67 mq, rendita € 626,41.

Quota di proprietà **Proprietà piena (100/100), di proprietà OMISSIS**

Al momento del sopralluogo presente la proprietà.
(vedasi allegati);

Divisibilità dell'immobile **Divisibile dagli altri immobili presenti nel complesso immobiliare. Negozio completamente indipendente e svincolato da lotto 1.**

Audit documentale e Due Diligence

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

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato dalla proprietà No Si presente proprietà con negozio in attività.

Spese condominiali arretrate No Si immobile non in regime di condominio e senza amministratore condominiale, gestito dalla proprietà come riferito durante i sopralluoghi per le parti comuni (solo sub.12); vedasi elaborato planimetrico.

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si Nessuno, ma vedasi comunque P.G.T. norme del comune di Chiari;

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Nota importante:

Nessun'altra dai documenti visionati e presenti.

"GIUDIZIO" SINTETICO SULLA COMMERCIALIZZABILITÀ DELL'IMMOBILE:

LOTTO 1 (A-F) immobili residenziali:

dalle informazioni assunte, dopo verifiche e con indagine anche da altri addetti del settore della zona dove presenti gli immobili oggetto di stima, si rileva (alla data della stima) una situazione di leggera ripresa della recessione del ciclo immobiliare che ne limitano comunque l'immediata commerciabilità, nel breve periodo, ma la posizione, la conformazione e la buona metratura degli immobili li rendono comunque appetibili. Sono però da ristrutturare e questo ne ha limitato il valore di stima al momento del sopralluogo.





LOTTO 2 (negozi):

dalle informazioni assunte, dopo verifiche e con indagine anche da altri addetti del settore della zona dove presenti gli immobili oggetto di stima, si rileva (alla data della stima) una situazione di leggera ripresa della recessione del ciclo immobiliare che ne limitano comunque l'immediata commerciabilità, nel breve periodo, ma la posizione, la conformazione e la buona metratura del negozio lo rendono comunque appetibile e utilizzabile immediatamente.

IPOTESI DIVISIONALE DELL'IMMOBILI:

Gli immobili precedentemente descritti possono essere venduti singolarmente (5 appartamenti e un deposito/autorimessa, tutti indipendenti e con ingressi indipendenti per il "condominietto" esistente), così come può essere venduto singolarmente il negozio con ingresso indipendente lontano dal condominio precedentemente citato.

Il CTU su richiesta del G.I. propone le seguenti ipotesi divisionali e in particolare:

PRIMA IPOTESI DI DIVISIONE: *(ipotesi facilmente eseguibile vista la conformità e l'indipendenza degli immobili)*

- CINQUE appartamenti con relative cantine e Autorimessa venduti singolarmente; SEI LOTTI DISTINTI.
 - UN Negoziato venduto singolarmente. UN LOTTO.
- TOTALE SETTE LOTTI.

SECONDA IPOTESI DI DIVISIONE: *(ipotesi eseguibile vista la conformità degli immobili)*

- CINQUE appartamenti con relative cantine e autorimessa venduti in un unico blocco; UN LOTTO.
 - UN Negoziato venduto singolarmente; UN LOTTO.
- TOTALE DUE LOTTI.

TERZA IPOTESI DI DIVISIONE: *(difficilmente eseguibile per i differenti utilizzi degli immobili)*

- CINQUE appartamenti con relative cantine e autorimessa venduti insieme al negozio distante pochi metri dal "condominietto" definito al lotto 1;
- TOTALE UN LOTTO composto da 5 appartamenti, una autorimessa e un negozio tutti con accessi indipendenti.

Sei lotti indipendenti e catastalmente distinti nel condominio con aree comuni condominiali e un negozio indipendente e catastalmente distinto con porzione di area esclusiva sul fronte di ingresso.





INDICE

1.	<i>Fasi - accertamenti e date delle indagini.....</i>	15
2.	<i>Inquadramento dell'immobile.....</i>	16
3.	<i>Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione</i>	23
4.	<i>Audit documentale e Due Diligence.....</i>	46
4.1	<i>Legittimità edilizia – urbanistica</i>	46
4.2	<i>Rispondenza catastale</i>	50
4.3	<i>Verifica della titolarità.....</i>	53
5.	<i>Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....</i>	55
6.	<i>Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....</i>	56
7.	<i>Analisi estimativa</i>	57
8.	<i>Riepilogo dei valori di stima</i>	59
9.	<i>Valori di stima</i>	67
10.	<i>Dichiarazione di rispondenza</i>	69
11.	<i>Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione</i>	70
12.	<i>Bibliografia</i>	71





1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

SOPRALLUOGHI PRESSO

GLI IMMOBILI:

Primo sopralluogo: 08/07/2020 alle ore 14,30, (*Presente proprietà, è stata data la possibilità di accesso agli immobili*) e 09/09/2020.

AGENZIA DELLE ENTRATE:

Catasto e agenzia entrate on line e on site: 16/03/2021 - 19/11/2020 e 08/04/2021;

Ispezione ipotecaria: 02/04/2020 e 31/05/2021 presso agenzia di Brescia e on line.

(vedasi allegato)

COMUNE DI

CHIARI (BS):

Richiesta al comune di Chiari per accesso agli atti: 08/11/2020 tramite posta elettronica certificata.

Sopralluogo al comune per verifica documentazione 03/12/2020, 12/12/2020.

(vedasi allegato)

RICHIESTA DI PROROGA E/O

NOMINA CUSTODE

GIUDIZIARIO:

Richiesta di proroga: dicembre 2020 e marzo 2021 con consegna della relazione di stima a fine maggio 2021 autorizzate dal G.E.

Nomina I.V.G.: nominata per definire e presenti al sopralluogo;





2. Inquadramento degli immobili

LOTTO 1 – immobili definiti e descritti al punto precedente
IMMOBILI RESIDENZIALI siti A CHIARI - (BS) – via Bernardelli 1;
Sub. 1-2-6-7-8-9
Inquadri nella descrizione al LOTTO 1 (1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F) e LOTTO 2

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia BRESCIA
- Comune CHIARI (BS)
- Via via Bernardelli 1 e via Bernardelli 1/B
- Civico n. 20

Zona LEGGERMENTE DECENTRAMENTO RISPETTO ALLA ZONA CENTRALE DEL PAESE,;

Mappa geografica Fonte location Google maps: <http://it.bing.com/maps/-Ortofoto> - comune di CHIARI
(ORIENTAMENTO CARTOGRAFICO)







Immobilie residenziale al lotto 1

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Destinazione urbanistica dell'immobile | Comune di CHIARI - Estratto P.G.T., "Ambiti residenziali ad alta densità - art. 32 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipologia immobiliare: | Categorie catastali A/2 e C/6 per il lotto 1 – (Residenziale)
Categoria catastale C/1 per il lotto 2 – (Negozii e botteghe) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipologia edilizia dei fabbricati | Edifici plurifamiliari, singoli e produttivi nei pressi e prospicienti a quello oggetto di stima. Edifici di buona qualità nei pressi, quasi tutti con accessi indipendenti da strada – Zona di Buona qualità architettonica - urbanistica del Comune di Chiari. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipologia edilizia unità immobiliare | Immobilie PLURIPIANO per la porzione residenziale ed EDIFICIO SINGOLO commerciale, libero sui quattro lati per il residenziale e adiacente ad altra unità commerciale per il negozio. Presenza di Corte interna per il residenziale e area di proprietà a parcheggio per il negozio. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Caratteristiche generali dell'immobile | Edificio al Lotto 1
Immobili datati e necessari di ristrutturazione, non di Buona qualità. <ul style="list-style-type: none">• Struttura in elevazione: probabile struttura portante in opera e murature portanti;• Solai: presumibilmente in latero-cemento; |





- Murature perimetrali: presumibilmente in laterizio, con rivestimenti in intonaco cementizio e mattone a vista;
- Tetto: piano con guaina ardesiata, ma con presenza di infiltrazioni;
- Infissi esterni: serramenti in legno a vetro camera con tapparelle in pvc e legno non in buone condizioni.
- Infissi interni: porte di vario tipo, tamburate e in legno;
- porte in legno tamburate a un battente in legno a tipologia tradizionale e in vetro/legno;
- Finiture facciate: intonaco a base cementizia stollato e mattoni con paramento a vista di tipo economico;
- Pavimenti: piastrelle simil seminato alla veneziana e ceramica;
- Rivestimenti: ceramica anni '60;
- Impianto riscaldamento: riscaldamento tradizionale autonomo con caldaia e con radiatori a parete e ventilconvettori datati;
- Soglie, banchine e scale: Marmo di Botticino;
- Impianto sanitario: sanitari ceramica tradizionali, tutti completi (WC, BIDET, LAVANDINO, DOCCIE E VASCHE);
- Impianto elettrico: sottotraccia;
- Impianto raffrescamento: non presente;
- Impianto di climatizzazione: non presente;
- Fonti rinnovabili: assenti;
- Finiture esterne: qualche segno di ammaloramento intonaci su strada;
- Finiture interne: non buone, necessario ristrutturare.
- N. totale piani fuori terra: 3
- N. totale piani interrati/seminterrati: 1
- Pavimenti seminterrato autorimessa: Battuto di cemento
- Serramenti autorimessa: in ferro non in buone condizioni
- Basculanti: in ferro da sostituire;

Immobile al Lotto 2 Negozio:

Immobile di buona qualità e in buono stato di manutenzione:

- Struttura in elevazione: probabile struttura portante in opera e murature portanti;
- Solai: latero-cemento;
- Murature perimetrali: presumibilmente in laterizio, con rivestimenti in intonaco cementizio;
- Tetto: piano inclinato con tegole in cemento. Buono stato di manutenzione a vista;
- Finiture tetto: lattonerie in lamiera preverniciata;
- Infissi esterni: serramenti in alluminio e ferro e serrande di sicurezza in ferro a soffietto;





- Infissi interni: porte di vario tipo, tamburate e in legno;
- porte in legno tamburate a un battente in legno a tipologia tradizionale e in vetro/legno;
- Finiture facciate: intonaco a base cementizia pitturato con pittura per esterni;
- Pavimenti: Laminato di buona qualità;
- Rivestimenti: ceramica;
- Impianto riscaldamento: riscaldamento tradizionale autonomo con caldaia e con radiatori a parete;
- Soglie, banchine e scale: granito di tipo Serizzo;
- Impianto sanitario: sanitari ceramica tradizionali, tutti completi (WC, BIDET, LAVANDINO);
- Impianto elettrico: sottotraccia;
- Impianto raffrescamento: presente;
- Impianto di climatizzazione: presente;
- Fonti rinnovabili: assenti;
- Finiture esterne: buona qualità intonaci su strada;
- Finiture interne: buone, qualità ottima delle pitture.
- N. totale piani fuori terra: 1
- N. totale piani interrati/seminterrati: 1 non di proprietà;
- Pavimenti esterni di proprietà: Porfido e battuto di cemento;





Dimensione

Vedasi tabella sottostante e allegato 3.

SUPERFICI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA (foglio 28 mappale 94 sub. 1) Appartamento a piano Rialzato e Cantina a piano Seminterrato									
LOTTO 1a Foglio 28 mapp.94	sub.1	Superfici (Mq) - superfici desunte da catasto, rilievo e da tavole depositate presso il comune		Sup. lorda		Sup. comm.		totali	
		Immobile oggetto di stima							
		Piano RIALZATO (100 %) sub.1 - mq da catasto e rilievo		72,00	mq	72,00	mq		
		Piano RIALZATO - Balconi (50 %) - mq da catasto e rilievo		22,60	mq	11,30	mq		
		Piano SEMINTERRATO - Cantina (50 %) - mq da catasto e rilievo		8,40	mq	4,20	mq		
		Totale mq lordi presunti immobile						=	103,00 mq
		Totale mq COMMERCIALI presunti immobile						=	87,50 mq
SUPERFICI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA (foglio 28 mappale 94 sub. 2) Appartamento a piano Rialzato e Cantina a piano Seminterrato									
LOTTO 1b Foglio 28 mapp.94	sub.2	Superfici (Mq) - superfici desunte da catasto, rilievo e da tavole depositate presso il comune		Sup. lorda		Sup. comm.		totali	
		Immobile oggetto di stima							
		Piano RIALZATO (100 %) sub.2 - mq da catasto e rilievo		72,50	mq	72,50	mq		
		Piano RIALZATO - Balconi (50 %) - mq da catasto e rilievo		29,40	mq	14,70	mq		
		Piano SEMINTERRATO - Cantina (50 %) - mq da catasto e rilievo		6,00	mq	3,00	mq		
		Totale mq lordi presunti immobile						=	107,90 mq
		Totale mq COMMERCIALI presunti immobile						=	90,20 mq
SUPERFICI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA (foglio 28 mappale 94 sub. 6) Appartamento a piano Primo e Cantina a piano Seminterrato									
LOTTO 1c Foglio 28 mapp.94	sub.6	Superfici (Mq) - superfici desunte da catasto, rilievo e da tavole depositate presso il comune		Sup. lorda		Sup. comm.		totali	
		Immobile oggetto di stima							
		Piano PRIMO (100 %) sub.6 - mq da catasto e rilievo		72,50	mq	72,50	mq		
		Piano PRIMO - Balconi (50 %) - mq da catasto e rilievo		22,50	mq	11,25	mq		
		Piano SEMINTERRATO - Cantina (50 %) - mq da catasto e rilievo		8,10	mq	4,05	mq		
		Totale mq lordi presunti immobile						=	103,10 mq
		Totale mq COMMERCIALI presunti immobile						=	87,80 mq
SUPERFICI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA (foglio 28 mappale 94 sub. 7) Appartamento a piano Primo									
LOTTO 1d Foglio 28 mapp.94	sub.7	Superfici (Mq) - superfici desunte da catasto, rilievo e da tavole depositate presso il comune		Sup. lorda		Sup. comm.		totali	
		Immobile oggetto di stima							
		Piano PRIMO (100 %) sub.7 - mq da catasto e rilievo		72,00	mq	72,00	mq		
		Piano PRIMO - Balconi (50 %) - mq da catasto e rilievo		28,10	mq	14,05	mq		
		Totale mq lordi presunti immobile						=	100,10 mq
		Totale mq COMMERCIALI presunti immobile						=	86,05 mq
SUPERFICI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA (foglio 28 mappale 94 sub. 8) Appartamento a piano Secondo e Cantina a piano Seminterrato									
LOTTO 1e Foglio 28 mapp.94	sub.8	Superfici (Mq) - superfici desunte da catasto, rilievo e da tavole depositate presso il comune		Sup. lorda		Sup. comm.		totali	
		Immobile oggetto di stima							
		Piano SECONDO (100 %) sub.8 - mq da catasto e rilievo		47,30	mq	47,30	mq		
		Piano SECONDO - Balconi (45 %) - mq da catasto e rilievo		143,30	mq	64,49	mq		
		Piano SEMINTERRATO - Cantina (50 %) - mq da catasto e rilievo		25,50	mq	12,75	mq		
		Totale mq lordi presunti immobile						=	216,10 mq
		Totale mq COMMERCIALI presunti immobile						=	124,54 mq
SUPERFICI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA (foglio 28 mappale 94 sub. 9) Autorimessa a piano Seminterrato									
LOTTO 1f Foglio 28 mapp.94	sub.9	Superfici (Mq) - superfici desunte da catasto, rilievo e da tavole depositate presso il comune		Sup. lorda		Sup. comm.		totali	
		Immobile oggetto di stima							
		Piano SEMINTERRATO (50 %) sub.9 - mq da catasto e rilievo		108,70	mq	54,35	mq		
		Totale mq lordi presunti immobile						=	108,70 mq
		Totale mq COMMERCIALI presunti immobile						=	54,35 mq
SUPERFICI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA (foglio 28 mappale 281 sub. 14) Negozio a piano Terra e Cortile esclusivo									
LOTTO 2 Foglio 21 mapp.281	sub.14	Superfici (Mq) - superfici desunte da catasto, rilievo e da tavole depositate presso il comune		Sup. lorda		Sup. comm.		totali	
		Immobile oggetto di stima							
		Piano TERRA (100 %) sub.1 - mq da catasto e rilievo		59,55	mq	59,55	mq		
		Piano TERRA - Cortile esclusivo (20 %) - mq da catasto e rilievo		93,20	mq	18,64	mq		
		Totale mq lordi presunti immobile						=	152,75 mq
		Totale mq COMMERCIALI presunti immobile						=	78,19 mq

Caratteri domanda e offerta

Ipotetico lato acquirente

- Privato
 Società / impresa
 Cooperativa





- Ente
- Lato venditore**
- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente
- Fallimento
- Esecuzione Immobiliare - Asta
- Concorrenza monopolistica
- Concorrenza monopolistica ristretta
- Oligopolio
- Monopolio
- Monopolio bilaterale
- Forma di mercato
- Filtering
- Fase del mercato immobiliare
- Assente
- Up
- Down
- Recupero
- Espansione
- Contrazione
- Recessione: domanda scarsa



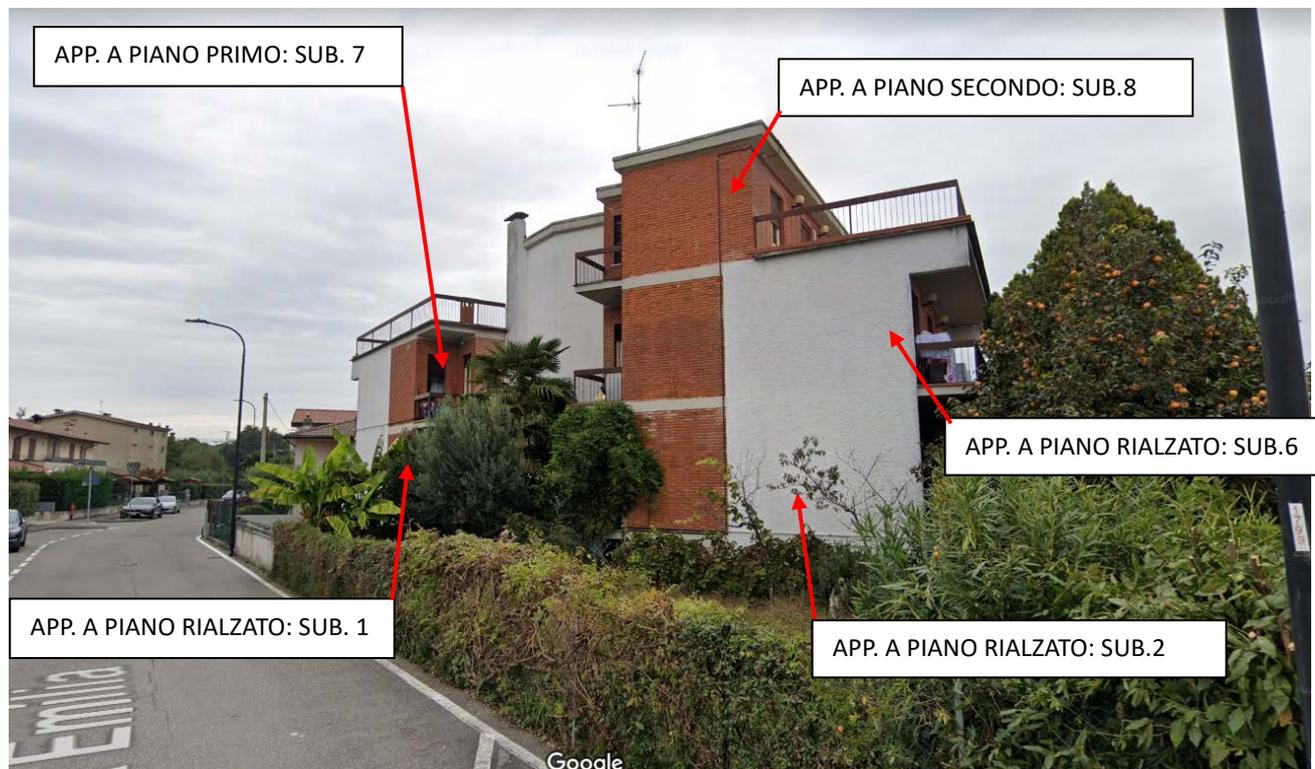


3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

LOTTO 1 – Comune di CHIARI prov. di Brescia

(Descrizione sintetica dell'immobile staggito)



Fotografia dell'immobile oggetto di stima nel suo complesso da via Emilia.



Fotografia dell'immobile oggetto di stima nel suo complesso da via Emilia.





Fotografia dell'immobile oggetto di stima nel suo complesso dalla corte interna.

VIA VALCAMONICA 17/A - BRESCIA TEL.CELL.339/6545696 – TEL. 030.310582
e-mail: fabioarch.mensi@gmail.com - fabio.mensi@archiworldpec.it
P.IVA 02279320986 - MNSFBA72H13B157L

ISCRITTO ALL'ALBO DEGLI ARCHITETTI DELLA PROV. DI BRESCIA AL N°2094 E ALL'ALBO DEI CONSULENTI DEL TRIBUNALE DI BRESCIA CAT.II° N°533





Le caratteristiche di finitura per gli appartamenti lotto 1 ai SUB.1-2-6-7 (1°, 1B, 1C e 1D) appartamenti residenziali sono sostanzialmente le stesse e di modesta qualità e in particolare:

E in particolare:

IMMOBILE residenziale (SUB.1 – lotto 1A) appartamento lato destro entrando dall'androne principale:

Posto a piano rialzato.

Pavimenti in piastrelle con finiture simil seminato alla veneziana, ancora nelle condizioni originarie.

H interne a piano terra 3,00 m.

Serramenti sono in legno con vetro singolo, con tapparelle e qualche caso in cattive condizioni di conservazione. L'immobile è termoautonomo, ma non in buone condizioni seppur a norma. Non presenti certificazioni. Tutte le stanze sono di buone dimensioni e facilmente arredabili.

L'immobile di presenta con un impianto tipologico tradizionale, con finestrate e rapporti aero illuminanti conformi alla norma del momento dell'autorizzata dagli enti preposti. Dimensioni interne delle stanze di buona fruizione. I bagni sono completi e non in buone condizioni per la vetusta dell'immobile.

Il riscaldamento è effettuato tramite ventilconvettori a parete. Presente caldaacqua. L'impianto elettrico è completo e sembra conforme.

Le pareti sono presumibilmente in laterizio e cls armato con intonaco a base di cemento tinte con colori tradizionali. Il rivestimento dei bagni e la porzione di cucina sono in ceramica di tipo economico. Pittura interna a tempera.

Dalla zona soggiorno, dalla cucina e da una camera da letto si accede ai terrazzi e alla loggia di discrete dimensioni. Pavimenti sono in ceramica per esterni. Appartamento con necessità di manutenzione e in discrete condizioni. A piano interrato presente cantina di discrete dimensioni, H interna 3.00 m, pavimento in battuto di cemento, non in buone condizioni di manutenzione.



Foto interne e della loggia esterna dell'appartamento al lotto 1A.



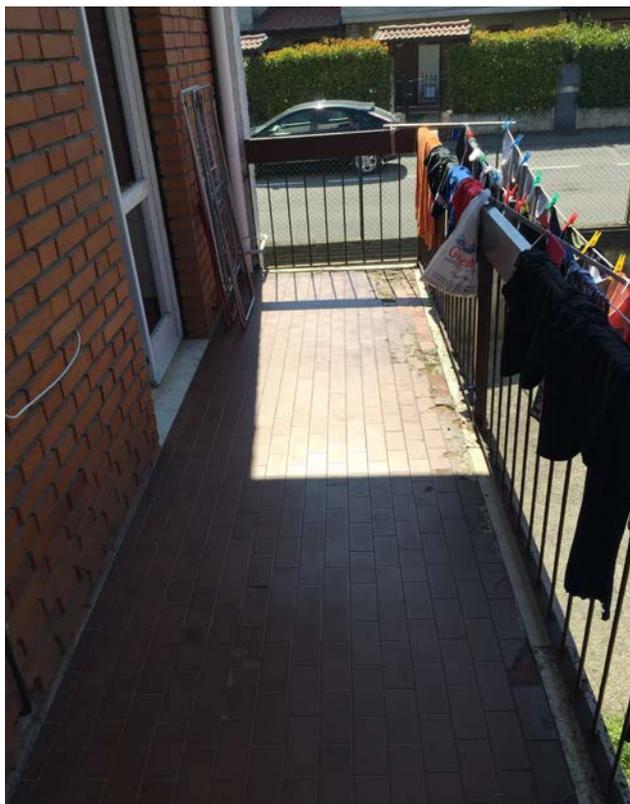


Foto interne e del terrazzo esterno dell'appartamento al lotto 1A.





IMMOBILE residenziale (SUB.2 – lotto 1B) appartamento lato sinistro entrando dall'androne principale:

Posto a piano rialzato.

Pavimenti in piastrelle con finiture simil seminato alla veneziana, ancora nelle condizioni originarie.

H interne a piano terra 3,00 m.

Serramenti sono in legno con vetro singolo, con tapparelle e in qualche caso in cattive condizioni di conservazione. L'immobile è termoautonomo, ma non in buone condizioni seppur a norma. Non presenti certificazioni. Tutte le stanze sono di buone dimensioni e facilmente arredabili.

L'immobile di presenta con un impianto tipologico tradizionale, con finestrate e rapporti aero illuminanti conformi alla norma del momento dell'autorizzata dagli enti preposti. Dimensioni interne delle stanze di buona fruizione. I bagni sono completi e non in buone condizioni per la vetusta dell'immobile.

Il riscaldamento è effettuato tramite caloriferi in acciaio a parete. L'impianto elettrico è completo e sembra conforme.

Le pareti sono presumibilmente in laterizio e cls armato con intonaco a base di cemento tinte con colori tradizionali. Il rivestimento dei bagni e la porzione di cucina sono in ceramica di tipo economico. Pittura interna a tempera.

Dalla zona soggiorno, dalla cucina e da una camera da letto si accede ai terrazzi e alla loggia di discrete dimensioni. Pavimenti sono in ceramica per esterni. Appartamento con necessità di manutenzione e in discrete condizioni.

A piano interrato presente cantina di discrete dimensioni (circa 8.10 mq), H interna 3.00 m, pavimento in battuto di cemento, non in buone condizioni di manutenzione.



Foto interne e della loggia esterna dell'appartamento al lotto 1B.





IMMOBILE residenziale (SUB.6 – lotto 1C) appartamento lato destro entrando dall'androne principale:

Posto a piano primo.

Pavimenti in piastrelle con finiture simil seminato alla veneziana, ancora nelle condizioni originarie.

H interne a piano primo 3,00 m.

Serramenti sono in legno con vetro singolo, con tapparelle e in qualche caso in cattive condizioni di conservazione. L'immobile è termoautonomo, ma non in buone condizioni, sembra a norma ma necessità di revisione. Non presenti certificazioni. Tutte le stanze sono di buone dimensioni e facilmente arredabili.

L'immobile di presenta con un impianto tipologico tradizionale, con finestrate e rapporti aero illuminanti conformi alla norma del momento dell'autorizzata dagli enti preposti. Dimensioni interne delle stanze di buona fruizione.

I bagni sono completi e in buone condizioni, recentemente sistemato nei sanitari e nei rivestimenti, intonaco e pittura invece con gravi problemi di infiltrazione.

Il riscaldamento è effettuato tramite ventilconvettori a parete. Presente scaldacqua. L'impianto elettrico è completo e sembra conforme. Immobile con gravi problemi di infiltrazione dalla soprastante terrazza con intonaco e pitture esfoliate in molte parti dell'immobile nelle zone notte.

Le pareti sono presumibilmente in laterizio e cls armato con intonaco a base di cemento tinte con colori tradizionali. Pittura interna a tempera. Il rivestimento dei bagni e la porzione di cucina sono in ceramica di tipo economico.

Dalla zona soggiorno, dalla cucina e da una camera da letto si accede ai terrazzi e alla loggia di discrete dimensioni con pavimento esterno in un terrazzo recentemente ristrutturato. Pavimenti sono in ceramica e gres per esterni. Appartamento con necessità di manutenzione e non in buone condizioni in alcune parti.

A piano interrato presente cantina di buone dimensioni, H interna 3.00 m, pavimento in battuto di cemento, non in buone condizioni di manutenzione.



Foto interne e della loggia esterna dell'appartamento al lotto 1C.



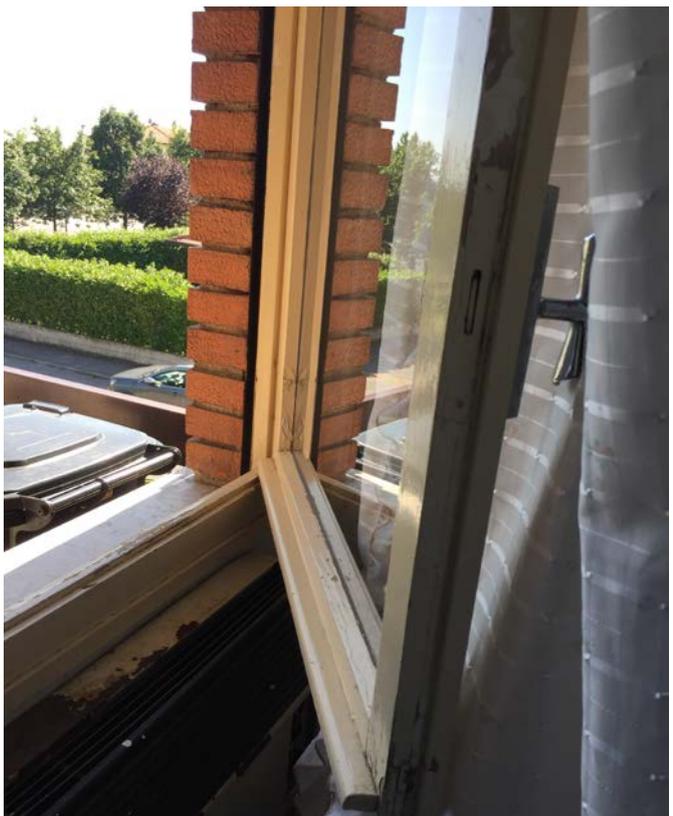


Foto interne e del balcone esterno dell'appartamento al lotto 1C.





Foto interna dell'appartamento al lotto 1C con l'evidenziazione dei problemi di infiltrazioni meteoriche dalla soprastante copertura, anche se recentemente sistemata. (così sembra dai sopralluoghi).





IMMOBILE residenziale (SUB.7 – lotto 1D) appartamento lato sinistro entrando dall'androne principale:

Posto a piano primo.

Appartamento al momento del sopralluogo nelle migliori condizioni di manutenzione del complesso residenziale.

Pavimenti in piastrelle (Gres o Ceramica) poste probabilmente su preesistente pavimento originario in simil seminato alla veneziana.

H interne a piano primo 3,00 m. (poco meno).

Serramenti sono in legno con doppio vetro, con tapparelle e in qualche caso in cattive condizioni di conservazione. L'immobile è termoautonomo, in buone condizioni, sembra a norma. Tutte le stanze sono di buone dimensioni e facilmente arredabili.

L'immobile di presenta con un impianto tipologico tradizionale, con finestrate e rapporti aero illuminanti conformi alla norma del momento dell'autorizzata dagli enti preposti. Dimensioni interne delle stanze di buona fruizione.

I bagni sono completi e in buone condizioni, recentemente sistemato nei sanitari e nei rivestimenti, intonaco e pittura in buone condizioni.

Il riscaldamento è effettuato tramite caldaia (tipo IMMERGAS) e caloriferi. L'impianto elettrico è completo e sembra conforme.

Le pareti sono presumibilmente in laterizio e cls armato con intonaco a base di cemento tinteggiato con colori tradizionali. Pittura interna lavabile e con buone finiture. Il rivestimento dei bagni e la porzione di cucina sono in ceramica di discreta qualità.

Dalla zona soggiorno, dalla cucina e da una camera da letto si accede ai terrazzi e alla loggia di discrete dimensioni con pavimento esterno in un terrazzo recentemente ristrutturato. Pavimenti sono in ceramica e gres per esterni. Appartamento non necessita di manutenzione urgenti, nella qualità da subito fruibile.

A piano interrato NON presente cantina. Porta interna blindata con sistema a chiusura non recente interno.



Foto interne del soggiorno dell'appartamento al lotto 1D.





Foto interne e della loggia esterna dell'appartamento al lotto 1D.





**IMMOBILE residenziale (SUB.8 – lotto 1E) appartamento lato sinistro entrando dall'androne principale-
fronte edificio:**

Posto a piano secondo e ultimo.

Appartamento al momento del sopralluogo nelle peggiori condizioni di manutenzione del complesso residenziale e attualmente utilizzato come deposito per gli evidenti fenomeni di infiltrazione e per la pessima qualità dei serramenti.

Pavimenti in piastrelle (Ceramica) poste probabilmente su preesistente pavimento originario in simil seminato alla veneziana.

H interne a piano secondo 3,00 m. (poco meno).

Serramenti sono in legno con doppio vetro, con tapparelle che in tutti i casi sono in cattive condizioni di conservazione. L'immobile è termoautonomo, in NON buone condizioni, ma sembra a norma, seppur non utilizzato da anni e quindi da rivalutare le certificazioni e le emissioni dei fumi. Tutte le stanze sono di buone dimensioni e facilmente arredabili.

L'immobile di presenta con un impianto tipologico tradizionale, con finestrate e rapporti ariologici illuminanti conformi alla norma del momento dell'autorizzata dagli enti preposti. Dimensioni interne delle stanze di buona fruizione.

Il bagno è completo e in buone condizioni, sistemato nei sanitari e nei rivestimenti che si presentano in buona scelta, intonaco e pittura da sistemare, visto le pessime condizioni di manutenzione e le evidenti infiltrazioni.

Il riscaldamento è effettuato tramite caldaia (tipo IMMERGAS) e caloriferi in ghisa. L'impianto elettrico è completo e sembra conforme.

Le pareti sono presumibilmente in laterizio e cls armato con intonaco a base di cemento tinte con colori tradizionali. Pittura interna da eseguire visto l'abbandono da tempo. Il rivestimento dei bagni e la porzione di cucina sono in ceramica di discreta qualità.

Dalla zona soggiorno, dalla cucina e da una camera da letto si accede ai terrazzi e di ottime dimensioni con finitura superficiale in piastrelle per esterni. IL terrazzo esclusivo osto a nord e non direttamente collegato all'appartamento (passaggio da vano scale) è eseguito con guaina bituminosa con finitura ardesiata. Pavimenti sono in ceramica e gres per esterni. Appartamento necessita di manutenzione urgente, nella qualità NON da subito fruibile. A piano interrato presente cantina di grandi dimensioni, con pavimento in

battuto di cemento, ma in pessime condizioni di manutenzione.

Immobile posto a ultimo piano e, dopo ristrutturazione con verifica delle guaine impermeabili a pavimento e in copertura di buona qualità e con notevole panorama. Presente condizionatore, non valutabile se funzionante, ma recente.



Foto interna del soggiorno dell'appartamento al lotto 1E.



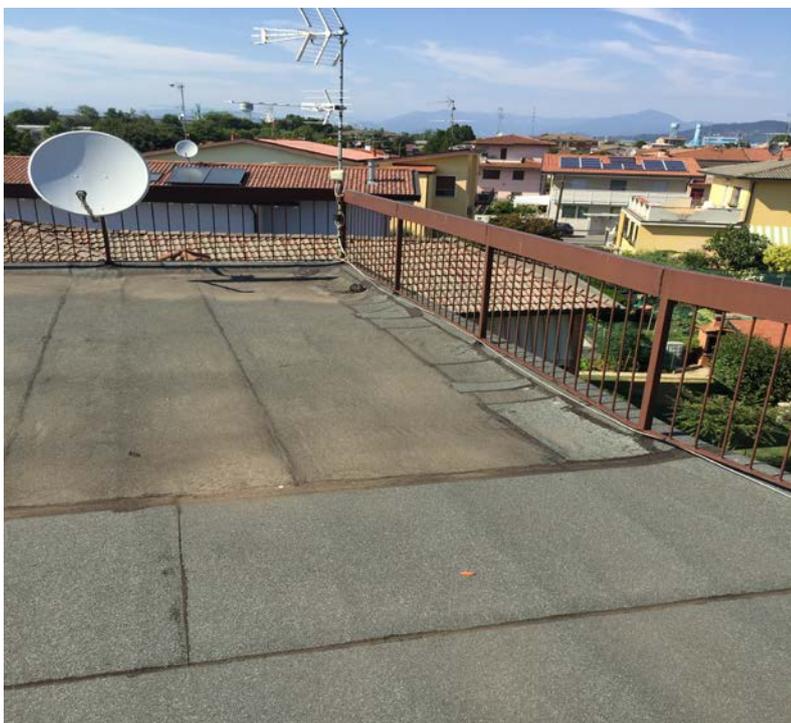


Foto interne del soggiorno e del bagno dell'appartamento al lotto 1E e fotografia della terrazza esclusiva, ma non direttamente collegata con appartamento 1E, con molti rattoppi della guaina impermeabile presente.





Foto esterna del terrazzo esclusivo e direttamente collegato all'appartamento del lotto 1E.





VANO SCALA CONDOMINIALE:

Lo stato di manutenzione del vano scala non è in buone condizioni e necessita urgentemente di sistemazione e manutenzione, visto l'esfoliazione delle pitture nella struttura delle scale e nei solai.

La qualità architettonica del vano scale sarebbe buona, ma lo stato di manutenzione non lo rende di buona qualità estetica e visiva.

Il pavimento e i gradini della parte fuori terra sono in marmo di botticino, mentre per i rampanti che conducono nel seminterrato sono in granito di Serizzo.

I serramenti presenti sono datati e ancora originari. Necessità urgentemente di manutenzione.

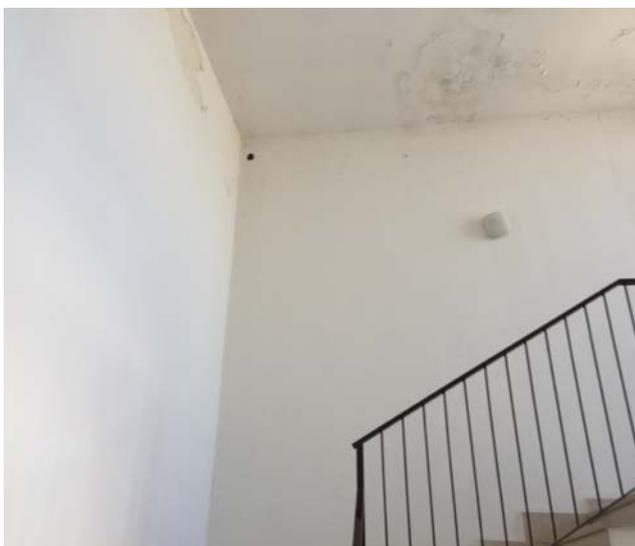


Foto del vano scala interno di tipo condominiale.





Foto del vano scala interno di tipo condominiale per la parte verso l'interrato e le due foto sottostanti evidenziano



problemi di esfoliazione delle pitture interne e delle infiltrazioni dalla copertura.





CANTINE E PARTI COMUNI NELL'INTERRATO:

I pavimenti delle cantine e delle parti comuni sono in battuto di cemento. Le porte di accesso alle cantine sono in ferro e le finestre verso l'esterno anch'esse in ferro. Il tutto è nelle condizioni di finitura effettuate in origine con un NON buono stato di manutenzione. Anche per queste zone è necessaria un'urgente manutenzione.

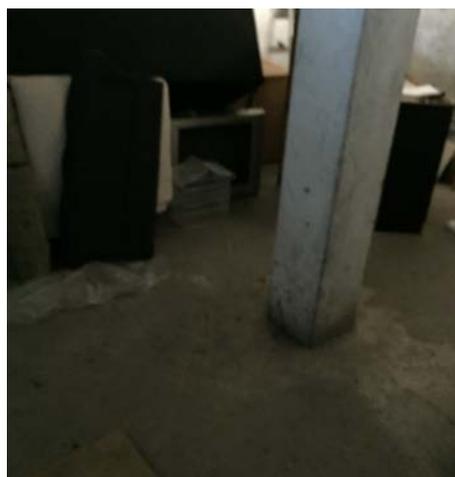


Foto degli interni delle cantine e dei relativi spazi comuni.





IMMOBILE residenziale (SUB.9 – lotto 1F) Autorimessa a piano seminterrato:

Posto a piano seminterrato.

Accesso da rampa e basculante in ferro in cattivo stato di manutenzione.

H interne a piano seminterrato 3,00 m circa.

Serramenti sono in ferro e di tipologia come gli originali.

L'immobile non si trova in buono stato di manutenzione. Buone dimensioni nel suo complesso e facilmente fruibile. Pavimento in battuto di cemento e finiture murarie interne con intonaco a base cementizia pitturato.



Foto degli interni dell'autorimessa posta a piano seminterrato.





*Foto degli interni dell'autorimessa
posta a piano seminterrato.*





IMMOBILE commerciale (SUB.14 – lotto 2): Negozio

Posto a piano terra con ingresso diretto da parcheggio pertinenziale.

Negozi di buona qualità e di ottime finiture interne.

Pavimenti in laminato di buona qualità posto probabilmente su preesistente pavimento originario.

H interne a piano terra 3,00 m. (poco meno).

Serramenti sono in alluminio con doppio vetro, senza scuri ma con inferriate fisse e con inferriate scorrevoli sul fronte interno.

Buone dimensioni nel suo complesso e spazi di buona fruibilità. L'immobile è termoautonomo, in buone condizioni, ma sembra a norma. Tutte le stanze sono di buone dimensioni e facilmente arredabili.

L'immobile di presenta con un impianto tipologico tradizionale, con finestrate e rapporti aero illuminanti conformi alla norma del momento dell'autorizzata dagli enti preposti. Dimensioni interne delle stanze di buona fruizione. Alcune partizioni interne sono in cartongesso.

Il bagno è completo e in buone condizioni, sistemato nei sanitari e nei rivestimenti che si presentano in buona scelta, intonaco e pittura da sistemare, visto le pessime condizioni di manutenzione e le evidenti infiltrazioni.

Il riscaldamento è effettuato tramite caldaia centralizzata e caloriferi in metallo. L'impianto elettrico è completo e sembra conforme.

Le pareti sono presumibilmente in laterizio e cls armato con intonaco a base di cemento tinteggiato con colori tradizionali.

Il rivestimento dei bagni è in ceramica di discreta qualità conforme alle norme igienico sanitarie.

Nel suo complesso l'immobile si presenta di buona qualità e buone finiture. All'esterno e fronteggiante il negozio (al momento del sopralluogo utilizzato dalla proprietaria come negozio di acconciature) è presente e di proprietà una porzione di area utilizzata a parcheggio e con pavimento in battuto di cemento per la parte carrabile e in porfido per la porzione pedonale fronteggiante l'immobile.



Foto esterna immobile oggetto di valutazione.









Confini Catastali: Vedasi Estratto dell'estratto Mappa (allegato 4).

Consistenza:

Rilievo parziale

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Data del sopralluogo

Primo sopralluogo: 08/07/2020 ore 14,30

Secondo sopralluogo: 09/09/2020 ore 10,00

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo presso comune di Chiari)

Elaborato grafico - ridisegno da parziale rilievo sul posto sovrapposto alla planimetria catastale

Criterio di misurazione

SEL - Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà (riportata SC) (vedasi immagine di seguito e allegati disegni di rilievo)

SUPERFICI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA (foglio 28 mappale 94 sub. 1) Appartamento a piano Rialzato e Cantina a piano Seminterrato									
Superfici (Mq) - superfici desunte da catasto, rilievo e da tavole depositate presso il comune		Sup. lorda		Sup. comm.		totali			
LOTTO 1a Foglio 28 mapp.94	sub.1	Immobile oggetto di stima							
		Piano RIALZATO (100 %) sub.1 - mq da catasto e rilievo	72,00	mq	72,00	mq			
		Piano RIALZATO - Balconi (50 %) - mq da catasto e rilievo	22,60	mq	11,30	mq			
		Piano SEMINTERRATO - Cantina (50 %) - mq da catasto e rilievo	8,40	mq	4,20	mq			
		Totale mq lordi presunti immobile					=	103,00 mq	
Totale mq COMMERCIALI presunti immobile						=	87,50 mq		
SUPERFICI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA (foglio 28 mappale 94 sub. 2) Appartamento a piano Rialzato e Cantina a piano Seminterrato									
Superfici (Mq) - superfici desunte da catasto, rilievo e da tavole depositate presso il comune		Sup. lorda		Sup. comm.		totali			
LOTTO 1b Foglio 28 mapp.94	sub.2	Immobile oggetto di stima							
		Piano RIALZATO (100 %) sub.2 - mq da catasto e rilievo	72,50	mq	72,50	mq			
		Piano RIALZATO - Balconi (50 %) - mq da catasto e rilievo	29,40	mq	14,70	mq			
		Piano SEMINTERRATO - Cantina (50 %) - mq da catasto e rilievo	6,00	mq	3,00	mq			
		Totale mq lordi presunti immobile					=	107,90 mq	
Totale mq COMMERCIALI presunti immobile						=	90,20 mq		
SUPERFICI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA (foglio 28 mappale 94 sub. 6) Appartamento a piano Primo e Cantina a piano Seminterrato									
Superfici (Mq) - superfici desunte da catasto, rilievo e da tavole depositate presso il comune		Sup. lorda		Sup. comm.		totali			
LOTTO 1c Foglio 28 mapp.94	sub.6	Immobile oggetto di stima							
		Piano PRIMO (100 %) sub.6 - mq da catasto e rilievo	72,50	mq	72,50	mq			
		Piano PRIMO - Balconi (50 %) - mq da catasto e rilievo	22,50	mq	11,25	mq			
		Piano SEMINTERRATO - Cantina (50 %) - mq da catasto e rilievo	8,10	mq	4,05	mq			
		Totale mq lordi presunti immobile					=	103,10 mq	
Totale mq COMMERCIALI presunti immobile						=	87,80 mq		
SUPERFICI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA (foglio 28 mappale 94 sub. 7) Appartamento a piano Primo									
Superfici (Mq) - superfici desunte da catasto, rilievo e da tavole depositate presso il comune		Sup. lorda		Sup. comm.		totali			
LOTTO 1d Foglio 28 mapp.94	sub.7	Immobile oggetto di stima							
		Piano PRIMO (100 %) sub.7 - mq da catasto e rilievo	72,00	mq	72,00	mq			
		Piano PRIMO - Balconi (50 %) - mq da catasto e rilievo	28,10	mq	14,05	mq			
		Totale mq lordi presunti immobile					=	100,10 mq	
		Totale mq COMMERCIALI presunti immobile						=	86,05 mq
SUPERFICI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA (foglio 28 mappale 94 sub. 8) Appartamento a piano Secondo e Cantina a piano Seminterrato									
Superfici (Mq) - superfici desunte da catasto, rilievo e da tavole depositate presso il comune		Sup. lorda		Sup. comm.		totali			
LOTTO 1e Foglio 28 mapp.94	sub.8	Immobile oggetto di stima							
		Piano SECONDO (100 %) sub.8 - mq da catasto e rilievo	47,30	mq	47,30	mq			
		Piano SECONDO - Balconi (45 %) - mq da catasto e rilievo	143,30	mq	64,49	mq			
		Piano SEMINTERRATO - Cantina (50 %) - mq da catasto e rilievo	25,50	mq	12,75	mq			
		Totale mq lordi presunti immobile					=	216,10 mq	
Totale mq COMMERCIALI presunti immobile						=	124,54 mq		
SUPERFICI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA (foglio 28 mappale 94 sub. 9) Autorimessa a piano Seminterrato									
Superfici (Mq) - superfici desunte da catasto, rilievo e da tavole depositate presso il comune		Sup. lorda		Sup. comm.		totali			
LOTTO 1f Foglio 28 mapp.94	sub.9	Immobile oggetto di stima							
		Piano SEMINTERRATO (50 %) sub.9 - mq da catasto e rilievo	108,70	mq	54,35	mq			
		Totale mq lordi presunti immobile					=	108,70 mq	
		Totale mq COMMERCIALI presunti immobile						=	54,35 mq
SUPERFICI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA (foglio 28 mappale 281 sub. 14) Negozio a piano Terra e Cortile esclusivo									
Superfici (Mq) - superfici desunte da catasto, rilievo e da tavole depositate presso il comune		Sup. lorda		Sup. comm.		totali			
LOTTO 2 Foglio 21 mapp.281	sub.14	Immobile oggetto di stima							
		Piano TERRA (100 %) sub.1 - mq da catasto e rilievo	59,55	mq	59,55	mq			
		Piano TERRA - Cortile esclusivo (20 %) - mq da catasto e rilievo	93,20	mq	18,64	mq			
		Totale mq lordi presunti immobile					=	152,75 mq	
		Totale mq COMMERCIALI presunti immobile						=	78,19 mq





Lotto 1A - Superficie commerciale immobile sub.1.....	mq 87,50
Lotto 1B - Superficie commerciale immobile sub.2.....	mq 90,20
Lotto 1C - Superficie commerciale immobile sub. 6.....	mq 87,60
Lotto 1D - Superficie commerciale immobile sub.7.....	mq 86,05
Lotto 1E - Superficie commerciale immobile sub.8.....	mq 124,54
Lotto 1F - Superficie commerciale immobile sub.9.....	mq 54,35
Lotto 2- Superficie commerciale immobile sub.14.....	mq 78,19

N.B. le superfici sono desunte dalla sovrapposizione del catasto, dalle PE e da un rilievo sommario.

CARATTERISTICHE QUALITATIVE

Immobile non in buone caratteristiche di manutenzione, ma previa ristrutturazione nel suo complesso potenzialmente di buona qualità, visto la posizione, la conformazione e l'indipendenza. Edificio con buone caratteristiche di vendibilità per le condizioni intrinseche e architettoniche dello stesso e la posizione lo rende interessante. Il lotto 2 negozio anch'esso di buona vendibilità anche in virtù dello stato di manutenzione e della posizione.

Ottime superfici interne e di facile fruibilità, buona dimensione e buona utilizzo degli spazi interni ed esterni e dei collegamenti.

La posizione e l'accesso rendono gli spazi esterni naturalmente così divisi e utilizzati.





4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

IMMOBILE RESIDENZIALE A CHIARI - (BS) – per i sub. 1-2-6-7-8-9 (lotto 1) e Sub.14 (lotto 2).

Tutta la documentazione edilizia fornita dal comune definisce l'iter burocratico della realizzazione degli edifici oggetto di esecuzione immobiliare. Sono presenti molte pratiche edilizie in pochi casi non complete e frazionate. Le pratiche visionate definiscono che gli immobili visionati sono conformi alle norme (al momento della costruzione) e tutti i successivi ampliamenti o definizioni interne sono complete e a norma. (vedasi allegati).

LOTTO 1 – immobile residenziale

Fabbricato anteriore al 01/09/1967 (presente pratica edilizia -vedasi foto sottostante, che ne autorizza la costruzione nella sua completezza. Depositata il 12/03/1965 con n° P.E. 12/1965. Successivamente esistono altre P.E. che ne definiscono alcuni piccole modifiche e interventi e l'ultima reperita (DIA del 21/12/2007 033006/2007).

Titoli autorizzativi esaminati

- Elenco pratiche edilizie immobile: vedasi elenco precedentemente riportato. (vedasi anche allegati)
- Indicare la documentazione visionata e fornita dal comune di Lumezzane:
1. P.E. n°12/ 1965 del 12.03.1965 – Licenzia di costruzione
 2. D.I.A. del 21/12/2007 033006/2007
 3. D.I.A. del 14/12/2006 83845/2006
- Non presente in nessuna PE la documentazione di agibilità.

N.B: (P.E.=Pratica edilizia, L.E. Licenzia Edilizia, C.E. Concessione Edilizia, D.I.A. Denuncia di Inizio Attività)
Sono state riportate le sole opere riguardanti i mappali e i sub. citati nell'esecuzione immobiliare.

Fonte documentazione visionata presso il comune di Chiari.





LOTTO 2 - Negozio

Fabbricato costruito nel autorizza la costruzione nella sua completezza dopo il 1994. Depositata il 16.03.1994 C.E. 49-1994

Successivamente esistono altre P.E. che ne definiscono alcune modifiche e interventi e l'ultima reperita (D.I.A. 84126-2007 del 21/12/2007).

Titoli autorizzativi esaminati

Elenco pratiche edilizie immobile: vedasi elenco precedentemente riportato. (vedasi anche allegati)

Indicare la documentazione visionata e fornita dal comune di Lumezzane:

1. 16.03.1994 C.E. 49-1994
2. 1995.03.13 NEG. C.A. 3821-1995
3. 1995.07.14 NEG. C.E. 163-1995
4. 1995.09.04 NEG. AGIB. PARZ. 186-1995 P.T
5. 1999.04.29 NEG. C.E. 41-1999
6. 1999.06.24 NEG. AGIB. 267-1999 P.INT
7. 2005.01.17 NEG. D.I.A. 83327-2005
8. 2007.12.21 NEG. D.I.A. 84126-2007

Presente l'agibilità e la fine dei lavori che definiscono l'immobile come lo stato attuale.

N.B: (P.E.=Pratica edilizia, L.E. Licenza Edilizia, C.E. Concessione Edilizia, D.I.A. Denuncia di Inizio Attività)

Sono state riportate le sole opere riguardanti i mappali e i sub. citati nell'esecuzione immobiliare.

Fonte documentazione visionata presso il comune di Chiari.

Tutto il materiale visionato è depositato presso l'ufficio tecnico del comune di Chiari (BS).

La proprietà su richiesta del C.T.U. ha fornito parte delle copie della documentazione edilizia autorizzativa.

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa)

03/12/2020, presso l'ufficio tecnico del comune di Chiari e presso lo studio del perito incaricato della stima.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico attuale

Comune di CHIARI - Estratto P.G.T., Comune di CHIARI - Estratto P.G.T., "Ambiti residenziali ad alta densità - art. 32

Convenzione Urbanistica

Nessuna

Cessioni diritti edificatori

Nessuno evidenziato dai documenti visionati.

Limitazioni urbanistiche (derivanti da edifici in ambito come da P.G.T.).

Vincoli urbanistici

Nessuno

Vincoli ambientali

Nessuno;

Vincoli paesaggistici

Nessuna, Vedasi anche P.G.T. e N.T.A. del P.G.T., limitazioni costruttive in ambito da centro storico;





**vedasi comunque P.G.T. online presso sito del
comune di CHIARI (Bs).**

<https://comune.chiari.bs.it/filebrowser/download/23258>

Altro

Il fabbricato allo stato attuale non dispone di certificazione energetica come da *DGR 22/12/2008 n.8/8745* Regione Lombardia.

La classe energetica al momento del sopralluogo non è valutabile.





DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto **Fabio Mensi**, iscritto all'Ordine degli architetti della provincia di Brescia al nr. 2094, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico di CHIARI (Bs), ed in base a quanto rilevato in loco e con il materiale consegnato dal comune e dal responsabile dell'ufficio tecnico dello stesso comune e da me visionato con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati. (piccolissima difformità al sub.7 – presente una porta non definita nelle P.E..) ma conforme e completa.
- la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

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

No, perché

Sì ed il costo della regolarizzazione della piccolissima difformità sono stati valutati nel valore esposto dell'immobile. Costo modestissimo e perciò definito nel valore di mercato già conteggiato della piccolissima sistemazione; ipotesi di costi tecnici 250 €, inserito però nel valore di stima dell'immobile.

Tutti gli imponenti riportati per la sistemazione e sanatoria delle pratiche edilizie e catastali si intendono orientativi e approssimativi, al netto di I.V.A. ed eventuali oneri accessori.

Note

Non è presente per il lotto 1 il documento di agibilità dell'immobile, ma la P.E. è ante '67.

Presente e completa la documentazione, compreso il documento di agibilità per il lotto 2.





4.2 Rispondenza catastale

IMMOBILE A CHIARI - (Bs)

Lotto 1- Immobili identificato in mappa al Foglio 28, particella 94 sub. 1-2-6-7-8-9 del comune di Chiari (BS).

- Elenco documentazione visionata
 - Visura per soggetto
 - Visura storica per immobile
 - Planimetrie catastali
 - Elaborato planimetrico di subalternazione
 - Estratto mappa
 - Rilievo della consistenza catastale
 - Diretto in loco
 - Desunto graficamente da: Planimetria Catastale e Tavole depositate in comune
 - Planimetria catastale
 - Elaborato planimetrico
 - Rilievo della consistenza catastale
 - Direttamente presso Agenzia Territorio
 - Da siti web
- Documenti depositati: **Presso il catasto della provincia di Brescia e presso comune di CHIARI;**
- Data verifica catastale: **Giugno – Dicembre 2020**

Lotto 2- Immobili identificato in mappa al Foglio 28, particella 94 sub. 14 del comune di Chiari (BS).

- Elenco documentazione visionata
 - Visura per soggetto
 - Visura storica per immobile
 - Planimetrie catastali
 - Elaborato planimetrico di subalternazione
 - Estratto mappa
- Rilievo della consistenza catastale





- Diretto in loco
- Desunto graficamente da: Planimetria Catastale e Tavole depositate in comune
- Planimetria catastale
- Elaborato planimetrico

■ Rilievo della consistenza catastale

- Direttamente presso Agenzia Territorio
- Da siti web

Documenti depositati:

Presso il catasto della provincia di Brescia e presso comune di CHIARI;

Data verifica catastale:

Giugno – Dicembre 2020





DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Architetto Fabio Mensi, iscritto all'Ordine degli architetti della provincia di Brescia al nr. 2094, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate (Ufficio provinciale di Brescia) Territorio, in base a quanto rilevato in loco e con la documentazione presente presso il comune di CHIARI, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile; (è presente una limitatissima difformità catastale per il sub. 7 – non segnata una porta di collegamento camera-bagno., ma per il resto è conforme e si dichiara la completa conformità.

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
Catasto da ridefinire dopo l'ottenimento della sanatoria, non corrispondente allo stato dei luoghi, seppur limitatamente e dall'autorizzato dal comune di CHIARI;

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: **€ 150,00** esclusi diritti catastali, ma compresi di spese tecniche. Il valore dell'immobile stimato e stabilito in perizia comprende le spese catastali per sanare la mancanza di una porta e la variazione al docfa catastale.

Tutti gli imponibili riportati per la sistemazione delle pratiche catastali si intendono orientativi e approssimativi, al netto di I.V.A. ed eventuali oneri accessori.

Note

Saranno da effettuare le volture, erroneamente non eseguita, ma da volturare. (costo limitato e compresi nei valori di stima degli immobili, visto il costo esiguo della voltura).





4.3 Verifica della titolarità

1 - IMMOBILI DI CHIARI (Bs):

Inquadramento della titolarità – Titolarietà completa come definito anche dagli atti di causa e dai documenti visionati (vedasi allegati). Errato note nelle visure catastali, ma presente atto depositato di passaggio di proprietà. Non volturato catastalmente e da eseguire.

Titolo di provenienza (vedasi allegati)

- Quota di proprietà;
- Usufrutto
- Nuda proprietà

Condizioni limitanti

- Servitù nessuna dai documenti visionati se non quelli indicati dagli avvocati.
- Vincoli
- Oneri
- Pesi
- Gravami
- Nessun'altro oltre al sopracitato e anche dichiarato anche dalla proprietà;

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

LOTTO 2

- Utilizzato direttamente dalla proprietaria.

LOTTO 1

- Utilizzato direttamente dalla proprietaria sub 9 e 8 come depositi gli altri subalterni affittati con documenti allegati ai documenti di causa reperiti da IVG (vedasi allegati e documenti di causa depositati).
(vedasi allegati) –

Al momento del sopralluogo è presente la proprietaria.

Sono stati reperiti e forniti dalla proprietaria e da IVG documenti o contratti di locazione degli immobili. Affittati sub. 1-2-6-7.

- Libero

Occupato

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione. (Vedasi allegati)

- Tipo di contratto
- €/anno
- Rata
- Durata in anni

Scadenza contratto

- Estremi registrazione





Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

L'area individuata al mappale fa parte di una zona condivisa con altri subalterni. (vedasi allegati). Non è stato individuato regime di condominio, né amministratore condominiale e la proprietà non ha dato indicazioni in merito. Da verificare eventuali spese condominiali arretrate per le parti comuni, preliminarmente non individuate e presumibilmente non presenti.

Non presenti dopo preliminare verifica situazioni vincolanti. Si rimanda alle voci alle ispezioni ipotecarie allegata alla presente relazione.





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

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 delle stesse o i vincoli concessi con il suo carattere storico - artistico.

Oltre alle possibili limitazioni riportate nei capitoli precedenti, dalle informazioni assunte **NON si rilevano particolari formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale**, vedasi atti allegati, gravanti sul bene che potranno restare a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria e/o vincoli di carattere storico- artistico.

Non sono stati reperiti né in comune di Lumezzane, né forniti dalla proprietà vincoli specifici.

(Vedasi Allegati 3, 9 e 10).

- Nessuna, Come da indicazione della proprietà al momento del sopralluogo e come da verifica durante le fasi istruttorie nessuna, se non quelle di seguito e sopra riportate.
- Vedasi Allegati.*





6. Formalità, vincoli, oneri 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.

Sino al 31/05/2021 gli immobili oggetto di relazione risultano intestati ai soggetti citati nell'esecuzione immobiliare in oggetto e di seguito si riporta l'elenco delle formalità in ordine cronologico in cui sono presenti i soggetti derivanti da ispezione ipotecaria effettuata ONLINE:

(vedasi allegato – note sintetiche di formalità e le note specifiche di trascrizione):

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/01/2015 - Registro Particolare 200 Registro Generale 329 Pubblico Ufficiale ZICHICHI CHIARA, repertorio 103507/20994 del 29/12/2014
Atto tra vivi - Compravendita.
Immobili siti in CHIARI (BS) – soggetto acquirente. Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 02/10/2015 - Registro Particolare 5862 Registro Generale 3340 Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO, Repertorio 85549 – 28403 del 01/10/2015.
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
Immobili siti in CHIARI BRESCIA - SOGGETTO DEBITORI
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/08/2016 - Registro Particolare 18750 Registro Generale 30758 Pubblico ufficiale ZICHICHI CHIARA Repertorio 106324 – 22421 del 26/07/2016
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CHIARI (BS)
SOGGETTI ACQUIRENTE Nota disponibile in formato immagine

Tali indicazioni e ipoteche gravano altresì sui fabbricati precedentemente descritti.

Per le cifre e le quantità vedasi gli allegati e l'Ispezione ipotecaria e ordinaria, oltre alle specifiche consegnate dall'Avv. nella procedura esecutiva immobiliare in questione. Vedasi allegati e indicazioni delle parti. *(vedasi allegati)*





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 e Condizioni limitative

Nessuna, se non quelle precedentemente riportate.

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

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

Si

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

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

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

Metodo del confronto

MCA con nr. _____ comparabili

Sistema di Stima

MCA

Sistema di ripartizione

Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

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

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





8. Riepilogo dei valori di stima

Per la determinazione del valore di mercato del fabbricato oltre ai metodi precedentemente riportati si è utilizzato il metodo di stima sintetico comparativo, assumendo per il fabbricato i prezzi unitari medi correnti al metro quadrato di superficie commerciale (riferiti al mercato immobiliare dell'anno in corso e della zona in esame) ed operando le opportune variazioni, in base allo stato di conservazione e ad altri fattori intrinseci ed estrinseci quali l'ubicazione e la possibilità di reperimento sul mercato di immobili con le stesse caratteristiche di quello in esame. Non è stato possibile entrare nell'immobile in questione e quindi non sono state valutate le condizioni di conservazione, la qualità architettonica e tutto il necessario a dare una valutazione completa in ogni sua parte.

Si è inoltre fatto riferimento a compravendite di immobili simili in zone analoghe.

Questi ultimi sono stati dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso mediati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle differenze e delle analogie tra gli immobili confrontati.

Come precedentemente riportato, oltre ad aver preso riferimento a compravendite di immobili simili in zone analoghe sono state confrontate con il "listino dei valori degli immobili" (Listino Immobiliare n°2/2020 e ai valori OMI) raggiungendo per l'immobile in oggetto un valore al metro quadrato come riportato nella tabella successiva.





CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

LOTTE da quantificare – immobili in CHIARI - via Bernardelli 1 e 1/B

Quantificazione valore commerciale (foglio 28 mappale 94 sub. 1) Appartamento a piano Rialzato e Cantina a piano Seminterrato - Via Bernardelli, 1 Chiari										
LOTTO 1A Foglio 28 mapp.94	Superfici (Mq) - superfici desunte da catasto, rilievo e da tavole depositate presso il comune			Sup. lorda		Sup. comm.		totali		
	sub.1	Immobile oggetto di stima								
		Piano RIALZATO (100 %) sub.1 - mq da catasto e rilievo			72,00	mq	72,00	mq		
		Piano RIALZATO - Balconi (50 %) - mq da catasto e rilievo			22,60	mq	11,30	mq		
		Piano SEMINTERRATO - Cantina (50 %) - mq da catasto e rilievo			8,40	mq	4,20	mq		
	Totale mq lordi presunti immobile							=	103,00	mq
	Totale mq COMMERCIALI presunti immobile							=	87,50	mq
	Valore economico immobile oggetto di stima									
	[Dal listino dei valori degli immobili (n°2 2018) e valori OMI]									
				mq comm.		€/mq				
	sub.1 Valore Immobile oggetto di stima - Superficie desunta da catasto e rilievo			87,50	mq	x	€ 675,00	=	€ 59 062,50	
	Valore Immobile oggetto di stima - Esterni							=	€ 0,00	
	detrazioni presunte (Non conformità Edilizio - Urbanistiche e spese tecniche a sistemazione)							=	€ 0,00	
	detrazioni presunte (Non conformità e difformità Catastali e spese tecniche a sistemazione)							=	€ 0,00	
PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO dell'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA							=	€ 59 062,50		
PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA			€ 59 062,50		x	0,95	%	=	€ 56 109,38	
Quantificazione valore commerciale (foglio 28 mappale 94 sub. 2) Appartamento a piano Rialzato e Cantina a piano Seminterrato - Via Bernardelli 1 Chiari										
LOTTO 1B Foglio 28 mapp.94	Superfici (Mq) - superfici desunte da catasto, rilievo e da tavole depositate presso il comune			Sup. lorda		Sup. comm.		totali		
	sub.2	Immobile oggetto di stima								
		Piano RIALZATO (100 %) sub.2 - mq da catasto e rilievo			72,50	mq	72,50	mq		
		Piano RIALZATO - Balconi (50 %) - mq da catasto e rilievo			29,40	mq	14,70	mq		
		Piano SEMINTERRATO - Cantina (50 %) - mq da catasto e rilievo			6,00	mq	3,00	mq		
	Totale mq lordi presunti immobile							=	107,90	mq
	Totale mq COMMERCIALI presunti immobile							=	90,20	mq
	Valore economico immobile oggetto di stima									
	[Dal listino dei valori degli immobili (n°2 2018) e valori OMI]									
				mq comm.		€/mq				
	sub.2 Valore Immobile oggetto di stima - Superficie desunta da catasto e rilievo			90,20	mq	x	€ 675,00	=	€ 60 885,00	
	Valore Immobile oggetto di stima - Esterni							=	€ 0,00	
	detrazioni presunte (Non conformità Edilizio - Urbanistiche e spese tecniche a sistemazione)							=	€ 0,00	
	detrazioni presunte (Non conformità e difformità Catastali e spese tecniche a sistemazione)							=	€ 0,00	
PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO dell'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA							=	€ 60 885,00		
PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA			€ 60 885,00		x	0,95	%	=	€ 57 840,75	
Quantificazione valore commerciale (foglio 28 mappale 94 sub. 6) Appartamento a piano Primo e Cantina a piano Seminterrato - Via Bernardelli, 1 Chiari										
LOTTO 1C Foglio 28 mapp.94	Superfici (Mq) - superfici desunte da catasto, rilievo e da tavole depositate presso il comune			Sup. lorda		Sup. comm.		totali		
	sub.6	Immobile oggetto di stima								
		Piano PRIMO (100 %) sub.6 - mq da catasto e rilievo			72,50	mq	72,50	mq		
		Piano PRIMO - Balconi (50 %) - mq da catasto e rilievo			22,50	mq	11,25	mq		
		Piano SEMINTERRATO - Cantina (50 %) - mq da catasto e rilievo			8,10	mq	4,05	mq		
	Totale mq lordi presunti immobile							=	103,10	mq
	Totale mq COMMERCIALI presunti immobile							=	87,80	mq
	Valore economico immobile oggetto di stima									
	[Dal listino dei valori degli immobili (n°2 2018) e valori OMI]									
				mq comm.		€/mq				
	sub.6 Valore Immobile oggetto di stima - Superficie desunta da catasto e rilievo			87,80	mq	x	€ 675,00	=	€ 59 265,00	
	Valore Immobile oggetto di stima - Esterni							=	€ 0,00	
	detrazioni presunte (Non conformità Edilizio - Urbanistiche e spese tecniche a sistemazione)							=	€ 0,00	
	detrazioni presunte (Non conformità e difformità Catastali e spese tecniche a sistemazione)							=	€ 0,00	
PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO dell'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA							=	€ 59 265,00		
PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA			€ 59 265,00		x	0,95	%	=	€ 56 301,75	
Quantificazione valore commerciale (foglio 28 mappale 94 sub. 7) Appartamento a piano Primo - Via Bernardelli, 1 Chiari										
LOTTO 1D Foglio 28 mapp.94	Superfici (Mq) - superfici desunte da catasto, rilievo e da tavole depositate presso il comune			Sup. lorda		Sup. comm.		totali		
	sub.7	Immobile oggetto di stima								
		Piano PRIMO (100 %) sub.7 - mq da catasto e rilievo			72,00	mq	72,00	mq		
		Piano PRIMO - Balconi (50 %) - mq da catasto e rilievo			28,10	mq	14,05	mq		
		Totale mq lordi presunti immobile							=	100,10
	Totale mq COMMERCIALI presunti immobile							=	86,05	mq
	Valore economico immobile oggetto di stima									
	[Dal listino dei valori degli immobili (n°2 2018) e valori OMI]									
				mq comm.		€/mq				
	sub.7 Valore Immobile oggetto di stima - Superficie desunta da catasto e rilievo			86,05	mq	x	€ 702,50	=	€ 60 450,13	
	Valore Immobile oggetto di stima - Esterni							=	€ 0,00	
	detrazioni presunte (Non conformità Edilizio - Urbanistiche e spese tecniche a sistemazione)							=	€ 0,00	
	detrazioni presunte (Non conformità e difformità Catastali e spese tecniche a sistemazione)							=	€ 0,00	
	PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO dell'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA							=	€ 60 450,13	
PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA			€ 60 450,13		x	0,95	%	=	€ 57 427,62	



**Quantificazione valore commerciale (foglio 28 mappale 94 sub. 8) Appartamento a piano Secondo e Cantina a piano Seminterrato - Via Bernardelli, 1 Chiari**

LOTTO 1E Foglio 28 mapp.94	Superfici (Mq) - superfici desunte da catasto, rilievo e da tavole depositate presso il comune		Sup. lorda	Sup. comm.	totali
	sub.8	Immobile oggetto di stima			
Piano SECONDO (100 %) sub.8 - mq da catasto e rilievo			47,30 mq	47,30 mq	
Piano SECONDO - Balconi (45 %) - mq da catasto e rilievo			143,30 mq	64,49 mq	
Piano SEMINTERRATO - Cantina (50 %) - mq da catasto e rilievo			25,50 mq	12,75 mq	
Totale mq lordi presunti immobile					= 216,10 mq
	Totale mq COMMERCIALI presunti immobile				= 124,54 mq
Valore economico immobile oggetto di stima					
[Dal listino dei valori degli immobili (n°2 2018) e valori OMI]					
			mq comm.	€/mq	
sub.8	Valore Immobile oggetto di stima - Superficie desunta da catasto e rilievo		124,54 mq	x € 580,00	= € 72 230,30
	Valore Immobile oggetto di stima - Esterni				= € 0,00
	detrazioni presunte (Non conformità Edilizio - Urbanistiche e spese tecniche a sistemazione)				= € 0,00
	detrazioni presunte (Non conformità e difformità Catastali e spese tecniche a sistemazione)				= € 0,00
PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO dell'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA					= € 72 230,30
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA			€ 72 230,30	x 0,94 %	= € 67 896,48

Quantificazione valore commerciale (foglio 28 mappale 94 sub. 9) Autorimessa a piano Seminterrato - Via Bernardelli, 1 Chiari

LOTTO 1F Foglio 28 mapp.94	Superfici (Mq) - superfici desunte da catasto, rilievo e da tavole depositate presso il comune		Sup. lorda	Sup. comm.	totali
	sub.9	Immobile oggetto di stima			
Piano SEMINTERRATO (50 %) sub.9 - mq da catasto e rilievo			108,70 mq	54,35 mq	
Totale mq lordi presunti immobile					= 108,70 mq
Totale mq COMMERCIALI presunti immobile					= 54,35 mq
Valore economico immobile oggetto di stima					
[Dal listino dei valori degli immobili (n°2 2018) e valori OMI]					
			mq comm.	€/mq	
sub.9	Valore Immobile oggetto di stima - Superficie desunta da catasto e rilievo		54,35 mq	x € 565,00	= € 30 707,75
	Valore Immobile oggetto di stima - Esterni				= € 0,00
	detrazioni presunte (Non conformità Edilizio - Urbanistiche e spese tecniche a sistemazione)				= € 0,00
	detrazioni presunte (Non conformità e difformità Catastali e spese tecniche a sistemazione)				= € 0,00
PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO dell'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA					= € 30 707,75
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA			€ 30 707,75	x 0,95 %	= € 29 172,36

Quantificazione valore commerciale (foglio 28 mappale 281 sub. 14) Negozio a piano Terra e Cortile esclusivo - Via Bernardelli, 1/b Chiari

LOTTO 2 Foglio 21 mapp.281	Superfici (Mq) - superfici desunte da catasto, rilievo e da tavole depositate presso il comune		Sup. lorda	Sup. comm.	totali
	sub.14	Immobile oggetto di stima			
Piano TERRA (100 %) sub.1 - mq da catasto e rilievo			59,55 mq	59,55 mq	
Piano TERRA - Cortile esclusivo (20 %) - mq da catasto e rilievo			93,20 mq	18,64 mq	
Totale mq lordi presunti immobile					= 152,75 mq
Totale mq COMMERCIALI presunti immobile					= 78,19 mq
Valore economico immobile oggetto di stima					
[Dal listino dei valori degli immobili (n°2 2018) e valori OMI]					
			mq comm.	€/mq	
sub.14	Valore Immobile oggetto di stima - Superficie desunta da catasto e rilievo		78,19 mq	x € 1 220,00	= € 95 391,80
	Valore Immobile oggetto di stima - Esterni				= € 0,00
	detrazioni presunte (Non conformità Edilizio - Urbanistiche e spese tecniche a sistemazione)				= € 0,00
	detrazioni presunte (Non conformità e difformità Catastali e spese tecniche a sistemazione)				= € 0,00
PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO dell'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA					= € 95 391,80
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA			€ 95 391,80	x 0,9 %	= € 85 852,62
VALORE TOTALE NEL LIBERO MERCATO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA					= € 437 992,48
VALORE TOTALE NEL MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA					= € 410 600,96

IN SINTESI**LOTTO 1A- FOGLIO 28 MAPPALE 94 SUB. 1 (Appartamento)**

MCA che corrisponde al Valore di stima in regime di libero mercato è uguale a € 59'062/50

DETRAZIONI

Dal valore di stima di cui sopra si devono detrarre i seguenti oneri e costi:

Più probabile valore di mercato	€ 59'062/50
Difformità due diligence urbanistica	€ 00/00
Difformità due diligence catastale	€ 00/00

Valore di mercato finale € 59'062/50**IL PIÙ PROBABILE VALORE IN LIBERO MERCATO DELL'IMMOBILE DI CUI AL LOTTO 1a OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE È PARI A € 59'060/00.***(Diconsì euro Cinquantanovemilasessanta/00). (arrotondato per difetto).*



LOTTO 1B – FOGLIO 28 MAPPALE 94 SUB. 2 (Appartamento)

MCA che corrisponde al Valore di stima in regime di libero mercato è uguale a € 60'885/00

DETRAZIONI

Dal valore di stima di cui sopra si devono detrarre i seguenti oneri e costi:

Più probabile valore di mercato	€ 60'885/00
Difformità due diligence urbanistica	€ 00/00
Difformità due diligence catastale	€ 00/00

Valore di mercato finale € 60'885/00

IL PIÙ PROBABILE VALORE IN LIBERO MERCATO DELL'IMMOBILE DI CUI AL LOTTO 1b OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE È PARI A € 60'885/00

(Diconsi euro Sessantamilaottocentoottantacinque/00).

LOTTO 1C – FOGLIO 28 MAPPALE 94 SUB. 6 (Appartamento)

MCA che corrisponde al Valore di stima in regime di libero mercato è uguale a € 59'265/00

DETRAZIONI

Dal valore di stima di cui sopra si devono detrarre i seguenti oneri e costi:

Più probabile valore di mercato	€ 59'265/00
Difformità due diligence urbanistica	€ 00/00
Difformità due diligence catastale	€ 00/00

Valore di mercato finale € 59'265/00

IL PIÙ PROBABILE VALORE IN LIBERO MERCATO DELL'IMMOBILE DI CUI AL LOTTO 3 OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE È PARI A € 59'265/00

(Diconsi euro Cinquantanovemiladuecentosessantacinque/00).

LOTTO 1D – FOGLIO 28 MAPPALE 94 SUB. 7 (Appartamento)

MCA che corrisponde al Valore di stima in regime di libero mercato è uguale a € 60'450/13

DETRAZIONI

Dal valore di stima di cui sopra si devono detrarre i seguenti oneri e costi:

Più probabile valore di mercato	€ 60'450/13
Difformità due diligence urbanistica	€ 00/00
Difformità due diligence catastale	€ 00/00

Valore di mercato finale € 60'450/13

IL PIÙ PROBABILE VALORE IN LIBERO MERCATO DELL'IMMOBILE DI CUI AL LOTTO 3 OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE È PARI A € 60'450/00

(Diconsi euro Sessantamilaquattrocentocinquanta/00). (arrotondato per difetto)

LOTTO 1E – FOGLIO 28 MAPPALE 94 SUB. 8 (Appartamento)

MCA che corrisponde al Valore di stima in regime di libero mercato è uguale a € 72'230/30

DETRAZIONI

Dal valore di stima di cui sopra si devono detrarre i seguenti oneri e costi:

Più probabile valore di mercato	€ 72'230/30
Difformità due diligence urbanistica	€ 00/00
Difformità due diligence catastale	€ 00/00

Valore di mercato finale € 72'230/30

IL PIÙ PROBABILE VALORE IN LIBERO MERCATO DELL'IMMOBILE DI CUI AL LOTTO 3 OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE È PARI A € 72'230/00

(Diconsi euro Settantaduemiladuecentotrenta/00). (arrotondato per difetto)



**LOTTO 1F – FOGLIO 28 MAPPALE 94 SUB. 9 (Deposito/Autorimessa)**

MCA che corrisponde al Valore di stima in regime di libero mercato è uguale a € 30'707/75

DETRAZIONI

Dal valore di stima di cui sopra si devono detrarre i seguenti oneri e costi:

Più probabile valore di mercato	€ 30'707/75
Difformità due diligence urbanistica	€ 00/00
Difformità due diligence catastale	€ 00/00

Valore di mercato finale € 30'707/75

IL PIÙ PROBABILE VALORE IN LIBERO MERCATO DELL'IMMOBILE DI CUI AL LOTTO 3 OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE È PARI A € 30'700/00

(Diconsi euro Trentamilasettecento/00). (arrotondato per difetto)

LOTTO 2 – FOGLIO 21 MAPPALE 281 SUB. 14 (Negozio)

MCA che corrisponde al Valore di stima in regime di libero mercato è uguale a € 95'391/80

DETRAZIONI

Dal valore di stima di cui sopra si devono detrarre i seguenti oneri e costi:

Più probabile valore di mercato	€ 95'391/80
Difformità due diligence urbanistica	€ 00/00
Difformità due diligence catastale	€ 00/00

Valore di mercato finale € 95'391/80

IL PIÙ PROBABILE VALORE IN LIBERO MERCATO DELL'IMMOBILE DI CUI AL LOTTO 3 OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE È PARI A € 95'390/00

(Diconsi euro Novantacinquemilatrecentonovanta/00). (arrotondato per difetto)





CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata, come valore derivato dal più probabile Valore di Mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata dettata dall'esecuzione immobiliare in questione.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (*da libero mercato a vendita forzata*), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi:

- Possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- Possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
- Possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- Normale - lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di alienazione del bene;
- Normale - lungo periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- Normale - lungo periodo che intercorre fra la data del Decreto di Trasferimento e la disponibilità dell'immobile;
- Assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- Difficoltà di verifiche specifiche delle dimensioni interne dell'immobile;
- Articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- Possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- Necessità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci ed il maggior numero di partecipanti, il tutto finalizzato ad evitare il fenomeno della turbativa d'asta.

Considerate le motivazioni sopraesposte, per quanto riguarda il fabbricato oggetto di stima si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato ridotto del 6 % visto la qualità e la zona dell'immobile.

Si procede al calcolo del valore di mercato in condizioni di vendita forzata degli immobili facenti parte dei LOTTO 1 (Appartamenti e deposito in condominio divisi per sotto-lotti) e LOTTO 2 (negozi) oggetto di stima:





RIEPILOGO - IMMOBILI A CHIARI (BS)

Lotto 1a

<i>Tipologia del Bene</i>	<i>Identificativi catastali</i>	<i>Valore di Mercato</i>	<i>Ribasso Applicato</i>	<i>Valore di Vendita forzata</i>
Abitazione residenziale	Foglio 28, mappale 94, sub. 1	€ 59'062/00	5 %	€ 56'109/38

SINTESI CONCLUSIVA

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 56'100/00** (diconsi euro Cinquantasemilacento/00) (arrotondato per difetto).

Lotto 1b

<i>Tipologia del Bene</i>	<i>Identificativi catastali</i>	<i>Valore di Mercato</i>	<i>Ribasso Applicato</i>	<i>Valore di Vendita forzata</i>
Abitazione residenziale	Foglio 28, mappale 94, sub. 2	€ 60'885/00	5 %	€ 59'840/75

SINTESI CONCLUSIVA

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 59'840/00** (diconsi euro Cinquantanovemilaottocentoquaranta/00) (arrotondato per difetto).

Lotto 1c

<i>Tipologia del Bene</i>	<i>Identificativi catastali</i>	<i>Valore di Mercato</i>	<i>Ribasso Applicato</i>	<i>Valore di Vendita forzata</i>
Abitazione residenziale	Foglio 28, mappale 94, sub. 6	€ 59'265/00	5 %	€ 56'301/75

SINTESI CONCLUSIVA

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 56'300/00** (diconsi euro Cinquantaseimilatrecento/00) (arrotondato per difetto).

Lotto 1d

<i>Tipologia del Bene</i>	<i>Identificativi catastali</i>	<i>Valore di Mercato</i>	<i>Ribasso Applicato</i>	<i>Valore di Vendita forzata</i>
Abitazione residenziale	Foglio 28, mappale 94, sub. 7	€ 60'450/00	5 %	€ 57'427/50

SINTESI CONCLUSIVA

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 57'400/00** (diconsi euro Cinquantasettemilaquattrocento/00) (arrotondato per difetto).





Lotto 1e

<i>Tipologia del Bene</i>	<i>Identificativi catastali</i>	<i>Valore di Mercato</i>	<i>Ribasso Applicato</i>	<i>Valore di Vendita forzata</i>
Abitazione residenziale	Foglio 28, mappale 94, sub. 8	€ 72'230/00	6 %	€ 67'896/20

SINTESI CONCLUSIVA

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 67'890/00** (diconsi euro Sessantasettemilaottocentonovanta/00) (arrotondato per difetto).

Lotto 1f

<i>Tipologia del Bene</i>	<i>Identificativi catastali</i>	<i>Valore di Mercato</i>	<i>Ribasso Applicato</i>	<i>Valore di Vendita forzata</i>
Locale deposito/autorimessa Piano Seminterrato	Foglio 28, mappale 94, sub. 9	€ 30'700/00	5 %	€ 29'165/00

SINTESI CONCLUSIVA

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 29'165/00** (diconsi euro Ventinovemilacentosessantacinque/00) (arrotondato per difetto).

Lotto 2

<i>Tipologia del Bene</i>	<i>Identificativi catastali</i>	<i>Valore di Mercato</i>	<i>Ribasso Applicato</i>	<i>Valore di Vendita forzata</i>
Negozi	Foglio 21, mappale 281, sub.14	€ 95'390/00	10 %	€ 85'851/00

SINTESI CONCLUSIVA

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 85'850,00/00** (diconsi Euro Ottantacinquemilaottococinquanta/00) (arrotondato per difetto).





9. Valori di stima

Alla luce di quanto considerato nei precedenti capitoli a partire dal 7) “analisi estimativa” e seguenti, per quanto concerne gli immobili di CHIARI (BS) si identificano i seguenti valori di stima:

Lotto 1 (piccolo condominio) – Diviso in 5 appartamenti indipendenti e deposito autorimessa con ingresso indipendente:

Lotto 1a

1. **Più probabile valore immobile in regime di libero mercato (fg. 28, part. 94, sub. 1).....€ 59'060,00** *(Diconsi euro cinquantanovemilasessanta/00).*
2. **Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (fg. 28, part. 94, sub. 1).....€ 56'100,00** *(Diconsi euro Cinquantasemilacento/00)*

Lotto 1b

1. **Più probabile valore immobile in regime di libero mercato (fg. 28, part. 94, sub. 2).....€ 59'060,00** *(Diconsi euro cinquantanovemilasessanta/00).*
2. **Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (fg. 28, part. 94, sub. 2).....€ 56'100,00** *(Diconsi euro Cinquantasemilacento/00)*

Lotto 1c

1. **Più probabile valore immobile in regime di libero mercato (fg. 28, part. 94, sub. 6).....€ 59'265,00** *(Diconsi euro cinquantanovemiladucentosessantacinque/00).*
2. **Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (fg. 28, part. 94, sub. 6).....€ 56'300,00** *(Diconsi euro Cinquantasemilatrecento/00)*

Lotto 1d

1. **Più probabile valore immobile in regime di libero mercato (fg. 28, part. 94, sub. 7).....€ 60'450,00** *(Diconsi Sessantamilaquattrocentocinquantaeuro /00).*
2. **Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (fg. 28, part. 94, sub. 7)....€ 57'400,00** *(Diconsi euro Cinquantasemilatrecento/00)*

Lotto 1e

1. **Più probabile valore immobile in regime di libero mercato (fg. 28, part. 94, sub. 8).....€ 72'230,00** *(Diconsi Settantaduemiladucentotrenta/00).*
2. **Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (fg. 28, part. 94, sub. 8)....€ 67'890,00** *(Diconsi euro Sessantasettemilaottocentonovanta/00)*

Lotto 1f

1. **Più probabile valore immobile in regime di libero mercato (fg. 28, part. 94, sub. 9).....€ 30'700,00** *(Diconsi Trentamilasettecento/00).*





2. **Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (fg. 28, part. 94, sub. 9).....€ 29'165,00** *(Diconsi euro Ventinovemilacentosessantacinque/00)*

Lotto 2 (Negozio)

1. **Più probabile valore immobile in regime di libero mercato (fg. 21, part. 281, sub. 14).....€ 95'390,00** *(Diconsi euro Novantacinquemilatrecentonovanta/00)*
2. **Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (fg. 21, part. 281, sub. 14)...€ 85'850,00** *(Diconsi euro Ottantacinquemilaottocentocinquanta/00)*

IPOTESI DIVISIONALE DEGLI IMMOBILI:

Gli immobili precedentemente descritti possono essere venduti singolarmente (5 appartamenti e un deposito/autorimessa indipendenti tutti con ingressi indipendenti per il condominietto esistente), così come può essere venduto singolarmente il negozio con ingresso indipendente lontano dal condominio precedentemente citato.

PRIMA IPOTESI DI DIVISIONE:

CINQUE appartamenti con relative cantine e Deposito/autorimessa venduti singolarmente; **SEI LOTTI** DISTINTI.

UN Negozio venduto singolarmente. **UN LOTTO.**

TOTALE SETTE LOTTI.

SECONDA IPOTESI DI DIVISIONE:

CINQUE appartamenti con relative cantine e autorimessa venduti in un unico blocco; **UN LOTTO.**

UN Negozio venduto singolarmente; **UN LOTTO.**

TOTALE DUE LOTTI.

TERZA IPOTESI DI DIVISIONE:

CINQUE appartamenti con relative cantine e autorimessa venduti insieme a **UN** negozio distante pochi metri dal condominietto;

TOTALE UN LOTTO.

Sei lotti indipendenti e catastalmente distinti nel condominio con aree comuni condominiali e un negozio indipendente e catastalmente distinto.





10. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: **Architetto Fabio Mensi, con studio in Brescia via Vallecamonica 17/a.**

Iscritto all'Ordine degli architetti della provincia di Brescia al numero **2094.**

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

DICHIARA

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

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: maggio 2021





11. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. *Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato e Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata e schema riassuntivo;*
2. *Ortofoto e foto 3d;*
3. *Tavole di rilievo e superfici immobili;*
4. *Materiale catastale reperito;*
5. *Copia incarico, nomina C.T.U., richieste di proroga;*
6. *Ispezioni telematiche e ispezioni ipotecarie;*
7. *Comunicazioni custode giudiziario e contratti di affitto;*
8. *Estratti PGT comune di Chiari, tavola e N.T.A.;*
9. *Domande, dichiarazioni, titoli autorizzativi e disegni depositati presso il comune di Chiari;*
10. *Elaborati fotografici degli esterni e interni autorizzati dalla proprietà;*





12. Bibliografia

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;

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

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

Come si stima il valore degli immobili di Marina Tamborrino, tredicesima edizione;

Valutazione degli immobili. Perizie e pareri di Tullio D'Angelo. 2008, ed. Flaccovio Dario, edizione Estimo;

