

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

## TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 617/2017 (con riunione procedura n.1054/2017)

Giudice delegato: Ill.mo Dr. Raffaele Del Porto

### Anagrafica

Creditore procedente:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA –  
SOCIETÀ COOPERATIVA  
con sede a Brescia (BS)  
via Luigi Reverberi, 1  
Codice Fiscale 00385040175

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. ROBERTO GORIO  
con studio in Brescia (BS) 25121 via Moretto 67  
tel. 030/375 03 80 - fax 030/29 65 71  
mail pec: roberto.gorio@brescia.pecavvocati.it

Esecutati:

OMISSIS

Rappresentato dall'Avvocato

Intervenuti alla data di stima

NO  
Con sede in / via / P.Iva / C.F.



Esperto incaricato

**ARCHITETTO FEDERICO ROSSI**

Via CONTRADA CAVALLETTO, 15, 25122, BRESCIA

CF RSSFRC71R31B157B

Tel 030/44595

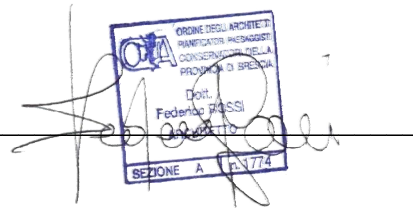
Fax 030/44595

Mail info@studiorossiassociati.com

Pec federico.rossi2@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti al Nr.1774 di Brescia

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto	08/01/2018
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	13/02/2018
Data della consegna del rapporto di valutazione	08/10/2018
Udienza per la determinazione della modalit� di vendita	09/11/2018



### **Premessa identificazione Lotti E.I.617/2017.**

I beni oggetto di pignoramento censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Concesio Sez. NCT, foglio 22, mapp. 69, sub. 2, foglio 22, mapp. 69, sub. 5, foglio 22, mapp. 69, sub. 7, così come da RELAZIONE VENTENNALE a firma dott. Notaio Ambrosini Dario del 14/07/2017 di cui agli Atti sono stati identificati nei seguenti mappali:

- sub. 17, che indicherò in proseguo **lotto 1**,
- sub. 22, che indicherò in proseguo **lotto 2**
- sub. 24, che indicherò in proseguo **lotto 3**
- sub. 25 unità in corso di costruzione all'atto della redazione RELAZIONE VENTENNALE; in data 28/09/2018 il sub 25 è stato soppresso per generare i seguenti
- sub. 26, che indicherò in proseguo **lotto 4**,
- sub. 27, che indicherò in proseguo **lotto 5**,
- sub. 28, unità in corso di costruzione che indicherò in proseguo **lotto 6**,
- sub. 12 (bene comune non censibile) corte comune ai sub. 4, 6, 9, 11, 14, 15, 16, 17, 20, 22, 24, 26, 27 e 28.
- sub. 18 (bene comune non censibile) corte comune, portico, scala e vano scambiatori riscaldamento, parti comuni ai sub. 14, 20, 22, 24, 26, 27, 28.

I beni oggetto di pignoramento censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Brescia Sez. NCT sono al foglio 118 mapp. 384 sub. 25, che indicherò in proseguo **lotto 7**, al foglio 118 mapp. 384 sub. 26, che indicherò in proseguo **lotto 8**.



## Identificazione dei lotti

### LOTTO NR. 1 di 8

Descrizione sintetica	Posto Auto coperto.
Ubicazione	via Guglielmo Marconi 75, 25062 Concesio (BS)
Identificativi catastali	Catasto del Comune di Concesio Sez. Urb. NCT, foglio 22, Particella 69, Sub. 17
Quota di proprietà	1/1 Proprietà Sig. - OMISSIS -
Divisibilità dell'immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato	€. 5'000/00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€. 4'000/00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	Difficoltoso

### Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina	<u>27</u>
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina	_____
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina	_____

### Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	_____
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	_____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	<u>32</u>
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	_____

### Limitazioni

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



**LOTTO NR. 2 di 8**

Descrizione sintetica	Appartamento Trilocale al piano Terra in edificio a corte.	
Ubicazione	via Guglielmo Marconi 75, 25062 Concesio (BS)	
Identificativi catastali	Catasto del Comune di Concesio Sez. Urb. NCT, foglio 22, Particella 69, Sub. 22	
Quota di proprietà	1/1 Proprietà Sig. - OMISSIS -	
Divisibilità dell'immobile	NO	
Più probabile valore in libero mercato	€.	88'000/00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€.	70'000/00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	Difficoltoso	

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina <u>44</u> .
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____

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

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina <u>49</u> .
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina <u>43</u> .

**Limitazioni**

Assunzioni limitative	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina <u>51</u> .
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____



**LOTTO NR. 3 di 8**

Descrizione sintetica	Appartamento Bilocale al piano Secondo in edificio a corte.	
Ubicazione	via Guglielmo Marconi 75, 25062 Concesio (BS)	
Identificativi catastali	Catasto del Comune di Concesio Sez. Urb. NCT, foglio 22, Particella 69, Sub. 24	
Quota di proprietà	1/1 Proprietà Sig. - OMISSIS -	
Divisibilità dell'immobile	NO	
Più probabile valore in libero mercato	€.	53'000/00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€.	45'000/00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	Difficoltoso	

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina <u>61</u> .
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____

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

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina <u>65</u> .
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina <u>66</u> .
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina <u>60</u> .

**Limitazioni**

Assunzioni limitative	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina <u>68</u> .
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____



**LOTTO NR. 4 di 8**

Descrizione sintetica	Appartamento Trilocale al piano Terra in edificio a corte.	
Ubicazione	via Guglielmo Marconi 75, 25062 Concesio (BS)	
Identificativi catastali	Catasto del Comune di Concesio Sez. Urb. NCT, foglio 22, Particella 69, Sub. 26	
Quota di proprietà	1/1 Proprietà Sig. - OMISSIS -	
Divisibilità dell'immobile	NO	
Più probabile valore in libero mercato	€.	108'000/00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€.	85'000/00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	Difficoltoso	

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se Si vedi pagina <u>78</u> .
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____

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

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina <u>83</u> .
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina <u>77</u> .

**Limitazioni**

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



**LOTTO NR. 5 di 8**

Descrizione sintetica	Appartamento Trilocale al piano Primo con cantina al piano Primo e posto auto nella corte.	
Ubicazione	via Guglielmo Marconi 75, 25062 Concesio (BS)	
Identificativi catastali	Catasto del Comune di Concesio Sez. Urb. NCT, foglio 22, Particella 69, Sub. 27	
Quota di proprietà	1/1 Proprietà Sig. - OMISSIS -	
Divisibilità dell'immobile	NO	
Più probabile valore in libero mercato	€.	103'000/00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€.	83'000/00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	Difficoltoso	

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se Si vedi pagina <u>95</u> .
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____

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

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina <u>100</u> .
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina <u>94</u> .

**Limitazioni**

Assunzioni limitative	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina <u>102</u> .
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____





## LOTTO NR. 6 di 8

Descrizione sintetica	Unità residenziale al piano Secondo-Sottotetto e area di pertinenza all'interno della Corte con Vincolo per individuazione posto Auto, accatastate in un unico subalterno classificato "in Costruzione", inserito in edificio a Corte.	
Ubicazione	via Guglielmo Marconi 75, 25062 Concesio (BS)	
Identificativi catastali	Catasto del Comune di Concesio Sez. Urb. NCT, foglio 22, Particella 69, Sub. 28 In Corso di Costruzione	
Quota di proprietà	1/1 Proprietà Sig. - OMISSIS -	
Divisibilità dell'immobile	NO	
Più probabile valore in libero mercato	€.	130'000/00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€.	105'000/00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	Difficoltoso	

### Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina <u>112</u>
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____

### Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina <u>117</u>
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina <u>111</u>

### Limitazioni

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



**LOTTO NR. 7 di 8**

Descrizione sintetica	Unità commerciale con vetrine al piano strada sviluppata al piano Terra e piano Interrato in Condominio.	
Ubicazione	Corso Martiri della Libertà 58/a, 25122 Brescia (BS)	
Identificativi catastali	Catasto del Comune di Brescia Sez. Urb. NCT, foglio 118, Particella 384, Sub. 25	
Quota di proprietà	1/1 Proprietà Sig. - OMISSIS -	
Divisibilità dell'immobile	NO	
Più probabile valore in libero mercato	€.	320'000/00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€.	260'000/00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	difficoltoso	

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina <u>129</u> .
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____

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

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina <u>133</u> .
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina <u>134</u> .
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____

**Limitazioni**

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



**LOTTO NR. 8 di 8**

Descrizione sintetica	Unità commerciale con vetrine al piano strada sviluppata al piano Terra in Condominio.	
Ubicazione	Corso Martiri della Libertà 58/b 25122 Brescia (BS)	
Identificativi catastali	Catasto del Comune di Brescia Sez. Urb. NCT, foglio 118, Particella 384, Sub. 26	
Quota di proprietà	1/1 Proprietà Sig. - OMISSIS -	
Divisibilità dell'immobile	NO	
Più probabile valore in libero mercato	€.	120'000/00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€.	100'000/00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	Realizzabile	

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina <u>146</u>
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____

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

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina <u>151</u>
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____

**Limitazioni**

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



## Indice

• <i>Opere peritali</i>	
1 - Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	15
2 - Inquadramento dell’immobile – Lotto nr. 1 di 8.....	19
• <i>Lotto nr. 1 di 8.</i>	
3 - Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione – Lotto nr. 1 di 8.....	21
4 - Audit documentale e Due Diligence – Lotto nr. 1 di 8.....	25
4.1 - Legittimità edilizia – urbanistica.....	25
4.2 - Rispondenza catastale – Lotto nr. 1 di 8.....	28
4.3 - Verifica della titolarità – Lotto nr. 1 di 8.....	30
5 - Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente – Lotto nr. 1 di 8.....	32
6 - Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente – Lotto nr. 1 di 8.....	32
7 - Analisi estimativa – Lotto nr. 1 di 8.....	33
8 - Riepilogo dei valori di stima – Lotto 1 di 8.....	35
• <i>Lotto nr. 2 di 8.</i>	
9 - Inquadramento dell’immobile – Lotto nr. 2 di 8.....	36
10 - Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione – Lotto nr. 2 di 8.....	38
11 - Audit documentale e Due Diligence – Lotto nr. 2 di 8.....	42
11.1 - Legittimità edilizia – urbanistica.....	42
11.2 - Rispondenza catastale – Lotto nr. 2 di 8.....	45
11.3 - Verifica della titolarità – Lotto nr. 2 di 4.....	47
12 - Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente – Lotto nr. 2 di 8.....	49
13 - Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente – Lotto nr. 2 di 8.....	49
14 - Analisi estimativa – Lotto nr. 2 di 8.....	50
15 - Riepilogo dei valori di stima – Lotto nr. 2 di 8.....	52
• <i>Lotto nr. 3 di 8.</i>	
16 - Inquadramento dell’immobile – Lotto nr. 3 di 8.....	53
17 - Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione – Lotto nr. 3 di 8.....	55
18 - Audit documentale e Due Diligence – Lotto nr. 3 di 8.....	59
18.1 - Legittimità edilizia – urbanistica.....	59
18.2 - Rispondenza catastale – Lotto nr. 3 di 8.....	62
18.3 - Verifica della titolarità – Lotto nr. 3 di 8.....	64
19 - Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente – Lotto nr. 3 di 8.....	66
20 - Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente – Lotto nr. 3 di 8.....	66
21 - Analisi estimativa – Lotto nr. 3 di 8.....	67



22 - Riepilogo dei valori di stima – Lotto nr. 3 di 8. ....	69
• <i>Lotto nr. 4 di 8.</i>	
23 - Inquadramento dell’immobile – Lotto nr. 4 di 8. ....	70
24 - Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione – Lotto nr. 4 di 8. ....	72
25 - Audit documentale e Due Diligence – Lotto nr. 4 di 8.....	76
25.1 - Legittimità edilizia – urbanistica.....	76
25.2 - Rispondenza catastale – Lotto nr. 4 di 8.....	79
25.3 - Verifica della titolarità – Lotto nr. 4 di 8.....	81
26 - Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente – Lotto nr. 4 di 8.....	83
27 - Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente – Lotto nr. 4 di 8. ....	83
28 - Analisi estimativa – Lotto nr. 3 di 4. ....	84
29 - Riepilogo dei valori di stima – Lotto nr. 4 di 8. ....	86
• <i>Lotto nr. 5 di 8.</i>	
30 - Inquadramento dell’immobile – Lotto nr. 5 di 8. ....	87
31 - Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione – Lotto nr. 5 di 8. ....	89
32 - Audit documentale e Due Diligence – Lotto nr. 5 di 8.....	93
32.1 - Legittimità edilizia – urbanistica.....	93
32.2 - Rispondenza catastale – Lotto nr. 5 di 8.....	96
32.3 - Verifica della titolarità – Lotto nr. 5 di 8.....	98
34 - Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente – Lotto nr. 5 di 8.....	100
35 - Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente – Lotto nr. 5 di 8. ....	100
36 - Analisi estimativa – Lotto nr. 5 di 8. ....	101
37 - Riepilogo dei valori di stima – Lotto nr. 5 di 8. ....	103
• <i>Lotto nr. 6 di 8.</i>	
38 - Inquadramento dell’immobile – Lotto nr. 6 di 8. ....	104
39 - Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione – Lotto nr. 6 di 8. ....	106
40 - Audit documentale e Due Diligence – Lotto nr. 6 di 8.....	110
40.1 - Legittimità edilizia – urbanistica.....	110
40.2 - Rispondenza catastale – Lotto nr. 6 di 8.....	113
40.3 - Verifica della titolarità – Lotto nr. 6 di 8.....	115
41 - Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente – Lotto nr. 6 di 8.....	117
42 - Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente – Lotto nr. 6 di 8. ....	117
43 - Analisi estimativa – Lotto nr. 6 di 8. ....	118
44 - Riepilogo dei valori di stima – Lotto nr. 6 di 8. ....	120
• <i>Lotto nr. 7 di 8.</i>	
45 - Inquadramento dell’immobile – Lotto nr. 7 di 8. ....	121



46 - Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione – Lotto nr. 7 di 8. ....	123
47 - Audit documentale e Due Diligence – Lotto nr. 7 di 8.....	127
47.1 - Legittimità edilizia – urbanistica.....	127
47.2 - Rispondenza catastale – Lotto nr. 7 di 8.....	130
47.3 - Verifica della titolarità – Lotto nr. 7 di 8.....	132
48 - Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente – Lotto nr. 7 di 8.....	134
49 - Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente – Lotto nr. 7 di 8.....	134
50 - Analisi estimativa – Lotto nr. 7 di 8.....	135
51 - Riepilogo dei valori di stima – Lotto nr.7 di 8.....	137
• <i>Lotto nr. 8 di 8.</i>	
52 - Inquadramento dell'immobile – Lotto nr. 8 di 8.....	138
53 - Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione – Lotto nr. 8 di 8.....	140
54 - Audit documentale e Due Diligence – Lotto nr. 8 di 8.....	144
54.1 - Legittimità edilizia – urbanistica.....	144
54.2 - Rispondenza catastale – Lotto nr. 8 di 8.....	147
54.3 - Verifica della titolarità – Lotto nr. 8 di 8.....	149
55 - Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente – Lotto nr. 8 di 8.....	151
56 - Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente – Lotto nr. 8 di 8.....	151
57 - Analisi estimativa – Lotto nr. 8 di 8.....	152
58 - Riepilogo dei valori di stima – Lotto nr.8 di 8.....	154
• <i>Dichiarazioni</i>	
59 - Dichiarazione di rispondenza.....	155
60 - Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione.....	156



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

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

Il 12/03/2018 acquisivo la documentazione Castale dei beni oggetto di Stima in Comune di Concesio.

Il 11/04/2018 effettuavo richiesta accesso Atti e Certificato Destinazione Urbanistica con mail-pec al Comune di Concesio, Ufficio Tecnico, per i beni oggetto di stima.

Il 20/04/2018 mi recavo presso la Camera di Commercio di Brescia per richiedere e acquisire Visura Storica della - OMISSIS -

Il 21/04/2018 mi recavo presso il Comune di Concesio per verificare esito ricerche Atti; avuto riscontro negativo mi recavo presso i beni per effettuare sopralluogo esterno.

All'esterno dei beni sulla via Guglielmo Marconi verificavo esserci Cartello Pubblicitario per la vendita di appartamenti nel complesso in cui sono ricadenti i beni oggetto di Stima.

Contattavo numero telefonico dell'Agenzia Immobiliare "DinamiCasa Intermediazione Immobiliare" con sede a Concesio in via Europa 236/a e fissavo successivo incontro presso loro uffici.

Il 24/04/2018 mi recavo presso la sede dell'Agenzia DinamiCasa e incontravo i responsabili dell'Agenzia da cui apprendevo costi di mercato correnti della zona e altresì che l'Agenzia trattava beni di cui alla presente; richiesto di accedere a tali beni con Responsabili dell'Agenzia accedevo agli spazi comuni dell'edificio e a n.2 unità dei beni esperiti ai quali l'Agenzia ha accesso.

Il 03/05/2018 mi recavo presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Brescia in via Marsala per eseguire Istanza contratti di locazione beni esperiti; nel pomeriggio dello stesso giorno ricevevo documentazione richiesta.

Il 08/05/2018 contattavo telefonicamente l'Ufficio Tecnico del Comune di Concesio per richiedere se avessero reperito gli Atti richiesti; il Tecnico Comunale mi comunicava non avere reperito ancora la documentazione ed altresì che avrebbe provveduto a contattarmi laddove fosse riuscito ad espletare la richiesta.

Il 09/05/2018, verificata la documentazione avuta dall'Ufficio dell'Agenzia Entrate riscontravo difformità da quanto richiesto e richiedevo specifica in merito tramite mail-pec.

Il 10/05/2018 telefonicamente fissavo con Avv. - OMISSIS - sopralluogo presso i beni oggetto di stima per il successivo 15 maggio 2018 ore 9.00; il 11/05/2018 inviavo mail all'Avv. - OMISSIS - per annotazione appuntamento, richiedendo formale accesso ai beni e copia eventuali contratti in essere degli stessi. L'Avv. - OMISSIS - nel pomeriggio mi confermava telefonicamente ora e data dell'appuntamento come sopra indicati per sopralluogo beni esperiti.

Lo stesso giorno 10/05/2018 contattavo telefonicamente l'Ufficio Tecnico del Comune di Concesio per richiedere disponibilità documentazione richiesta; avuto conferma del reperimento documentazione alle ore 10.00 mi recavo presso la sede municipale per visionare gli Atti; verificati la documentazione agli Atti e



selezionati gli inerenti la Esecuzione Immobiliare ne richiedo copia; il Tecnico Comunale mi riferiva che mi sarebbero stati inviati mezzo mail successivamente.

Il 11/05/2018 ricevo mezzo mail copia Atti richiesti. Verificato documentazione incompleta ne richiedo ulteriore a completamento.

Il 15/05/2018 eseguo sopralluogo dei beni esperiti in Comune di Concesio; presente il Sig. - OMISSIS -.

Alle ore 09.00 iniziamo la visita dal cancello elettrificato di accesso alla corte comune del fabbricato che da accesso anche a proprietà di terzi. Il - OMISSIS - mi mostra il posto Auto coperto di cui al sub.17. Successivamente il - OMISSIS - mi porta a visitare l'unità al piano Terra facente parte del Sub. 26; visitiamo tutte le stanze dell'unità facendo fotografie e verificandone le caratteristiche utili alla redazione di Stima (unità visionata in precedenza tramite Agenzia Immobiliare);

successivamente usciamo dall'unità verificando il porticato esterno;

successivamente torniamo nel cortile del fabbricato per accedere alla unità al piano Terra di cui al sub. 22;

il - OMISSIS - non mi fa accedere all'unità perché dichiara di non avere con se le chiavi e mi comunica che l'appartamento era in Locazione a terzi fino agli inizi del corrente anno e che ora il contratto è scisso;

proseguiamo la visita accedendo alle scale comuni dell'edificio per l'accesso ai piani superiori;

accediamo al locale al piano Primo adibito a sede degli scambiatori del Teleriscaldamento per le unità del fabbricato;

successivamente accediamo al ballatoio del piano Primo da cui si ha accesso ad altro appartamento di cui al sub.27. Il - OMISSIS - non mi fa accedere all'appartamento perché dichiara di non avere con se le chiavi e che lo stesso è oggetto di Contratto Preliminare di vendita di cui non ha con se la documentazione e che la stessa è in possesso dell'Avv. - OMISSIS -, e che a tutt'oggi tale appartamento è occupato senza titolo da coloro i quali hanno effettuato offerta di acquisto;

al ballatoio del piano Secondo richiedo al - OMISSIS - di accedere all'appartamento di cui al sub. 24; il - OMISSIS - mi comunica che non ha le chiavi per accedere all'appartamento e che lo stesso è locato a Terzi di cui non ha con se la documentazione; altresì richiedo copia al - OMISSIS - del Contratto di affitto come da mia richiesta mezzo mail tramite l'Avv. - OMISSIS -; il - OMISSIS - mi riferisce di non averla con se e che provvederà successivamente a inviarmene copia mezzo mail; a tale fine comunico mail di Studio al - OMISSIS - per ricezione documentazione;

successivamente saliamo ulteriore rampa di scale ed accediamo all'unità al piano Secondo/Sottotetto facente parete del sub. 28; visitiamo tutte le stanze dell'unità facendo fotografie e verificandone le caratteristiche utili alla redazione di Stima accedendo anche alla tasca esterna della copertura (unità visionata in precedenza tramite Agenzia Immobiliare);

Terminata la visita nell'unità ridiscendiamo le scale del fabbricato fino ad accedere alla corte comune; termino la visita alle ore 9.30; riscontrò di avere avuto accesso solo ai beni visionati con l'Agenzia Immobiliare in precedenza.

Lo stesso giorno fissavo telefonicamente appuntamento per il pomeriggio alle ore 14.00 con il Tecnico Comunale per verificare con gli Atti le difformità riscontrate in sede del sopralluogo.





Il 15/05/2018 alle ore 10.00 mi recavo presso l'ufficio dell'Agenzia dell'Entrate n.2 in via Sorbanella a Brescia per richiedere copia del Contratto di Affitto dell'unità oggetto di Stima di cui al sub. 24. Identificato il contratto, e riscontrato che al momento non è disponibile per problematiche dei terminali effettuavo istanza per rilascio copia mezzo mail.

Il 15/05/2018 richiedevo all'Avv. - OMISSIS - copia del Contratto preliminare di Vendita che il - OMISSIS - mi riferì avere stipulato per unità al piano Primo del sub.27.

Il 16/05/2018 ricevevo dall'Avv. - OMISSIS - copia del Contratto preliminare di Vendita per unità al piano Primo del sub.27; riscontrato che il contratto cita un Allegato A) per l'individuazione planimetrica dell'unità considerato che la stessa è definita essere in via Marconi, senza citazione del Comune, senza civico, senza piano e con descrizione sommaria e incompleta, richiedo all'Avv. - OMISSIS - tale allegato.

Il 16/05/2018 ricevevo da GIADA BIANCA tramite mail copia del contratto di locazione in essere per il sub. 24 senza estremi di registrazione.

Il 17/05/2018 richiedevo a GIADA BIANCA mezzo mail specifica inerente dati di registrazione della locazione ricevuta.

Il 22/05/2018 mi recavo presso l'ufficio Agenzia delle Entrate Ufficio di Brescia n.2 in via Sorbanella per richiedere di inviarmi quanto richiesto. In tale sede ritiravo documentazione richiesta in merito alla Locazione.

Il 23/05/2018 richiedevo telefonicamente all'Avv. - OMISSIS - l'Allegato A) specificato nel Contratto Preliminare d'acquisto per l'individuazione dell'unità oggetto dell'accordo; l'Avvocato mi riferiva di richiederlo in sede di incontro successivo pianificato per il venerdì successivo 25/05/18.

Il 23/05/2018 ricevevo tramite mail certificazione dall'Agenzia Entrate con diciture corrette riguardo ai beni locati di cui all'istanza depositata il 03/05/2018.

Il 29/05/2018 ricevevo tramite mail pec dall'Avv. - OMISSIS - planimetrie da riferiscono siano da ritenersi come Allegato A) al Contratto Preliminare redatto per il sub.27.

Il 31/05/2018 ricevevo dall'Avv. - OMISSIS - Contratto preliminare di Vendita per unità oggetto di perizia in Comune di Brescia di cui al foglio 118 particella 384 sub.26.

Il 06/07/2018 ricevevo dall'Avv. - OMISSIS - Contratto preliminare di Vendita per unità oggetto di perizia in Comune di Concesio di cui al foglio 118 particella 384 sub.25 per la parte dell'unità al piano Terra, e con medesima mail ricevevo la variazione Catastale dell'Accatastamento eseguita da Tecnico abilitato dei beni in Concesio che variavano quanto definito nella Relazione Ventennale agli atti.

Il 11/07/2018 contattavo l'esecutato e mi accordavo per eseguire sopralluogo dei beni in Comune di Brescia per il 13/07/2018 ore 12.30.

Il 13/07/2018 mi recavo presso i beni oggetto di perizia siti in Comune di Brescia in Corso Martiri della Libertà ai civici 58/a e 58/b per effettuare sopralluogo.

Presente il Sig. - OMISSIS -.

Accediamo alla unità di cui al sub. 26, unità con vetrine sulla via Martiri della Libertà e sulla Contrada della Mansione; visioniamo gli ambienti e il locale bagno dell'unità; successivamente usciamo in strada e visioniamo l'esterno dell'unità; successivamente accediamo all'unità di cui al sub. 25; iniziamo la visita dal



piano Terra dal locale principale con vetrine sulla strada e successivamente il locale del retro negozio e il bagno di piano; successivamente visioniamo la porta sul retro per uscire all'esterno e scendiamo le scale interne che portano al piano Interrato; visioniamo i locali del piano, il bagno, la centrale termica con gli scambiatori del teleriscaldamento di cui uno dedicato alla unità al sub. 26; successivamente risaliamo le scale interne per accedere al piano terra e usciamo all'esterno del locale; alle ore 13.00 terminiamo la visita presso le proprietà.

Successivamente il 13/07/2018 inviavo mail all'Avv. - OMISSIS - per richiedere documentazione inerente i beni che il - OMISSIS - non mi ha prodotto in sede del sopralluogo.

Il 17/07/2018 ricevevo mezzo mail dall'Avv. - OMISSIS - la documentazione richiesta relativa ai Certificati Energetici dei beni e al Contratto di affitto in essere per una delle due unità esperite.

Il 18/07/2018 inviavo richiesta all'Amministratore di Condominio dei beni in Brescia per richiedere esistenza di formalità vincoli o oneri riguardanti i beni oggetto di stima. Lo stesso giorno l'Amministratore mi comunicavo quanto richiesto.

Il 24/07/2018 mi recavo presso l'Archivio Notarile di Brescia per effettuare richiesta Copia Atti di acquisto dei Beni siti in Comune di Brescia.

Il 27/7/2018 mi recavo presso l'Archivio Notarile di Brescia per il ritiro della documentazione richiesta

Il 24/07/2018 ricevevo i riferimenti della Pratica Edilizia da Tecnico del - OMISSIS - della pratica depositata per i beni oggetto di perizia in Comune di Brescia; lo stesso giorno eseguivo Richiesta di Accesso agli Atti con tali dati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brescia.

Il 24/07/2018 ero contattato dal Comune di Brescia per il ritiro degli Atti richiesti.

Il 27/08/2018 mi recavo presso il Comune di Brescia, Ufficio Tecnico per la visione degli Atti inerenti i beni e per il ritiro di copia degli stessi.

Il 02/10/2018 richiedevo mezzo mail all'Amministratore di Condominio dei beni siti in Comune di Brescia la esistenza di formalità vincoli o oneri riguardanti i beni oggetto di stima alla data di fine gestione annualità del 30 settembre.

Il giorno 03/10/2018 richiedevo tramite portale telematico il Certificato di Destinazione Urbanistica per i beni siti in Comune di Brescia.

Il giorno ricevevo dall'Amministratore Condominiale dei beni siti in Brescia il dettaglio di pendenze in corso per le proprietà in Corso Martiri della Libertà.

Il 08/10/2018 mi recavo presso gli uffici Tecnici del Comune di Brescia per il Ritiro del Certificato di Destinazione Urbanistica per i beni siti in Comune di Brescia.



## 2 - Inquadramento dell'immobile – Lotto nr. 1 di 8.

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune Concesio, CAP 25062
- Via via Guglielmo Marconi
- Civico n. 75

#### Zona

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

#### Mappa geografica

Comune di Concesio



FONTE: Immagini ©2018 Google. Dati cartografici @2018 Google

---

■ Destinazione urbanistica dell'immobile	Residenziale
■ Tipologia immobiliare	Fabbricato – Usato – In condominio
■ Tipologia edilizia dei fabbricati	Fabbricato a Corte
■ Tipologia edilizia unità immobiliari	Posto auto coperto
■ Caratteristiche generali dell'immobile	
• Struttura in elevazione	Laterizio
• Solai	pavimentazione in cemento
• Copertura	metallica
• Murature Perimetrali	Cemento e Laterizio
• Coibentazioni/Isolamenti	Assenti
• Divisori tra unità	Assenti
• Infissi Esterni	Assenti
• Infissi Interni	Assenti
• Pavimenti e Rivestimenti	Assenti
• Impianto Riscaldamento	Assenti
• Impianto Sanitario	Assenti
• Impianto Gas	Assenti
• Impianto Elettrico	Assenti
• Impianto Climatizzazione	Parziale
• Altri Impianti	NO
• Allaccio Fognatura	Assenti
• Fonti Rinnovabili	Assenti
• Finiture Esterne	intonaco
• N. totale piani edificio	1
■ Dimensione	Piccola
■ Caratteri domanda e offerta	Lato Acquirente ■ Privato □ Società □ Cooperativa □ Ente Lato Venditore ■ Privato □ Società □ Cooperativa □ Ente
■ Forma di mercato	Concorrenza Monopolistica
■ Filtering	Down
■ Fase del mercato immobiliare	Fase di Recessione
□ Altro	



### 3 - Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione – Lotto nr. 1 di 8.

#### DATO IMMOBILIARE

##### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Posto auto coperto con tettoia metallica.

##### Identificazione catastale

- |                     |  |
|---------------------|--|
| ■ Comune Censuario  | Concesio   |
| ■ Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> Terreni<br><input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati   |
| ■ Identificativo    | <input checked="" type="checkbox"/> Sezione NCT<br><input checked="" type="checkbox"/> Foglio 22<br><input checked="" type="checkbox"/> Particella 69<br><input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 17 |

##### Confini

Indicare i confini catastali

- a Nord con corte comune di cui al subalterno 12;
- a Est con posto auto coperto di cui al sub. 11;
- a Sud muratura verso la via Guglielmo Marconi;
- a Ovest con posto auto coperto di cui al sub. 16.

##### Consistenza

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| ■ Rilievo                        | ■ Interno ed esterno<br><input type="checkbox"/> Solo esterno   |
| ■ Diretto in loco                | 15/05/2018  |
| ■ Data del sopralluogo           | ■ Planimetria catastale<br><input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo)<br><input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |
| ■ Desunto graficamente anche da: |   |

##### Criterio di misurazione

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



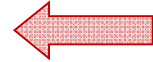
## Calcolo superfici di proprietà

### Posto Auto Coperto (subalterno 17)

Superficie principale: mq. 13 così suddivisa:

Destinazione	Superficie		Indice mercantile	Superficie Commisurata
Posto Auto Coperto	piano Terra	m <sup>2</sup> 13	100%	<u>m<sup>2</sup> 13</u>
<i>Totale Superficie principale</i>				<i>m<sup>2</sup> 13</i>

**Totale Superficie commerciale Posto Auto Coperto m<sup>2</sup> 13**



### Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

Variazioni di prezzo dell'unità derivano dalla qualità/tipologia del bene, dalla sua dislocazione, accessibilità e fruizione possibile.

Trattasi di posto auto coperto accessibile da Corte comune di fabbricato con accesso chiuso da cancello elettrificato; l'unità è delimitata a terra da strisce colorate bianche su pavimentazione cementizia. Muratura di fondo intonacata con elementi in pietra a vista; intonaco non uniforme; tettoia in lega con piantini in prossimità della proprietà.



## Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

**Livello di Piano (dell'Accesso)** piano Terra

**Ascensore**

Presente  
 Assente  
 Vetustà dell'ascensore (anni)

**n. servizi**

- W.C.  
 Lavabo  
 Bidet  
 Doccia  
 Doccia con idromassaggio  
 Vasca  
 Vasca con doccia  
 Vasca con idromassaggio  
 Scaldabagno Elettrico  
 Vetustà Bagno (anni)

**Impianti in dotazione**

Riscaldamento

Presente: Vetustà (anni)  
 Assente l'impianto  
 Non desumibile

**Se presente indicare la tipologia:**

- Centralizzato  
 Autonomo

**Alimentazione**

- Metano  
 Gas propano Liquido  
 Olio combustibile  
 Elettrico  
 Pompa di calore  
 Biocombustibili  
 Teleriscaldamento

**Elementi radianti**

- Radiatori  
 Pavimento/Soffitto  
 Aria

Condizionamento

Presente : Vetustà (anni)  
 Assente  
 Non Desumibile

**Se presente indicare se:**

- Totale  
 Parziale Vetustà (anni)

Solare Termico (per acqua calda)

Presente : Vetustà (anni)  
 Assente

Elettrico

Presente : Vetustà (anni): 15  
 Assente



- |                                     |  |                                     |                               |   |
|-------------------------------------|--|-------------------------------------|-------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Idraulico</b>                       | <input type="checkbox"/>            | Presente :                    | Vetustà (anni)                              |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente                       |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Non desumibile                |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Antifurto</b>                       | <input type="checkbox"/>            | Presente :                    | Vetustà (anni)                              |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente                       |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Pannelli solari (fotovoltaico)</b>  | <input type="checkbox"/>            | Presente :                    | Vetustà (anni)                              |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente                       |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Impianto Geotermico</b>             | <input type="checkbox"/>            | Presente :                    | Vetustà (anni)                              |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente                       |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Domotica</b>                        | <input type="checkbox"/>            | Presente :                    | Vetustà (anni)                              |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente                       |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Manutenzione Fabbricato</b>         | <input checked="" type="checkbox"/> | Minimo                        |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Medio                         |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Massimo                       |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Manutenzione Unità</b>              | <input checked="" type="checkbox"/> | Minimo                        |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Medio                         |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Massimo                       |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Classe Energetica</b>               | <input type="checkbox"/>            | Classe desunta dall'ACE _____ |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Non desumibile                |   |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Esente per tipologia unità    |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Inquinamento</b>                    | <input checked="" type="checkbox"/> | Atmosferico                   | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
|                                     |  |                                     |                               | <input type="checkbox"/> Presente           |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Acustico                      | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
|                                     |  |                                     |                               | <input type="checkbox"/> Presente           |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Elettromagnetico              | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
|                                     |  |                                     |                               | <input type="checkbox"/> Presente           |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Ambientale                    | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
|                                     |  |                                     |                               | <input type="checkbox"/> Presente           |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Esposizione prevalente immobile</b> | <input type="checkbox"/>            | Minimo                        |   |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Medio                         |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Massimo                       |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Luminosità immobile</b>             | <input type="checkbox"/>            | Minimo                        |   |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Medio                         |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Massimo                       |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Panoramicità dell'Immobile</b>      | <input checked="" type="checkbox"/> | Minimo                        |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Medio                         |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Massimo                       |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Funzionalità dell'Immobile</b>      | <input type="checkbox"/>            | Minimo                        |   |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Medio                         |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Massimo                       |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Finiture dell'Immobile</b>          | <input checked="" type="checkbox"/> | Minimo                        |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Medio                         |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Massimo                       |   |
| <input type="checkbox"/>            | <b>Altro</b>                           |                                     |                               |   |





## 4 - Audit documentale e Due Diligence – Lotto nr. 1 di 8.

### 4.1 - Legittimità edilizia – urbanistica.

#### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

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

#### Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza o Concessione Edilizia Archiviazione Pratica Edilizia 160/2011 - Manutenzione Edilizia della copertura e del Secondo
- Permesso di Costruire
  - Permesso di Costruire n.76 del 03/08/2011 per Ristrutturazione Edificio al Rustico,
  - Permesso di Costruire n.34 del 29/05/2012 per Variante al Permesso di Costruire 76/2011 Nuova Divisione Interna.
- Denuncia Inizio Attività
- Segnalazione Certificata Inizio Attività
- Altro
  - Certificato di Agibilità Numero presa d'Atto 17/2014 del 04/09/2013 per unità di cui al NCT Comune di Concesio al fg.22, part. 69, sub.14
  - Certificato di Agibilità Numero presa d'Atto 30 - parziale del 24/07/2014 per unità di cui al NCT Comune di Concesio al fg.22, part. 69, sub.22.
- Pratiche in sanatoria
- Condono Edilizio
- Certificato Abitabilità
  - assente Motivo assenza:
    - Non effettuata richiesta
- Indicare la documentazione visionata
  - Estratti Pgt e NTA
  - Concessione Edilizia n.336 del 07/05/1987
  - Pratica Edilizia 160/2011 ARCHIVIATA
  - Permesso di Costruire n.76 del 03/08/2011
  - Permesso di Costruire n.34 del 29/05/2012
  - Certificato Agibilità 17/2014 del 04/09/2013
  - Certificato Agibilità 30 - parziale del 24/07/2014



- Fonte documentazione visionata Ufficio Tecnico Comunale
- Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 10/05/2018  
15/05/2018

### Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico
- Vigente
  - Adottato
- Convenzione Urbanistica
- no
  - Si – se si inserire gli estremi della convenzione:
    -
- Cessioni diritti edificatori
- no
  - Si – se si inserire gli estremi dell'atto

### Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici / Vincoli Amministrativi
- no
  - Si – se si quali
- Beni Ricadenti in Zona Nuclei di Antica Formazione (NAF),  
normata come specificato nell'allegato Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio ex art. 19
- Il fabbricato del posto Auto classificato per l'operatività come
    - Edifici in contrasto con l'ambiente o in contrasto con esso
    - Edifici di completamento
    - Accessori alla residenza
- con prescrizioni come segue:  
Si prescrive l'impiego di coppi in laterizio per la copertura del tetto dell'edificio; sostituzione eventuale del fabbricato con ricostruzione sullo stesso sedime.
- Vincoli ambientali
- no
  - Si – se si quali
- Vincoli paesaggistici
- no
  - Si – se si quali

### Altro



**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA**

Il sottoscritto Architetto Federico Rossi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1774, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

- ❖ per i beni siti in Comune di Concesio in via Guglielmo Marconi 75 di cui al Catasto Fabbricati alla **Sezione Urbana NCT foglio 22 particella 69 sub. 17**

DICHIARA

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

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

- No, perché,
  
- Sì, ed i costi per la regolarizzazione dei luoghi sono quantificati in € 800,00

Note:

Costi Professionali per redazione Fine Lavori e redazione Agibilità per i beni.



## 4.2 - Rispondenza catastale – Lotto nr. 1 di 8.

Immobile identificato in mappa al Foglio 22 Sezione NCT particella 69

Posto auto coperto

■ Sub. 17 categoria C/2 classe 7 consistenza m<sup>2</sup> 9 Superficie Catastale m<sup>2</sup> 10  
Rendita €. 23,71

Documentazione visionata

- Direttamente presso Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
- Da siti web:

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- Visura Storica Catasto Fabbricati
- Scheda catastale
- Elaborato Planimetrico di subalternazione
- elenco immobili
- Estratto Mappa
- Tipo Mappale
- Tipo frazionamento
- Altro: Elenco Subalterni Assegnati

Data verifica catastale 28/05/2018



<b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE</b>
---

Il sottoscritto Architetto Federico Rossi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1774, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'unità Edilizia,
  
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

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



### 4.3 - Verifica della titolarità – Lotto nr. 1 di 8.

■ Inquadramento della Titorarietà:

Tipo di Atto: Atto di Compravendita  
Notaio: Dr. Felice Pugliese  
Data Atto: 30/03/2011  
Repertorio: 3315  
Raccolta: 2778  
Estremi Registrazione: Registrato a Gardone Val Trompia (BS) il 04/04/2011 al n. 870, Serie 1T  
Estremi Trascrizione: Trascritto a Brescia il 04/04/2011 n.13789/8341

■ Titolo di provenienza:

Tipo di Atto:  
Notaio:  
Data Atto:  
Repertorio:  
Raccolta:  
Estremi Registrazione:  
Estremi Trascrizione:

- Quota di proprietà                      ■ Intera (1/1) GIADA BIANCA SRL  
  □ Parte: indicare la quota:  
  Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari
- Usufrutto                                      ■ No  
  □ Se si indicare il nominativo:
- Nuda proprietà                              ■ No  
  □ Se si indicare il nominativo:

Nota: I nominativi diversi dall'esecutato dovranno essere omessi nella versione allegata ai bandi di vendita.

#### Condizioni limitanti

- Servitù                                      ■ Non sono presenti servitù  
  □ Sono presenti servitù  
  □ da titolo:  
  □ apparenti:
- Vincoli                                      ■ No  
  □ Se si quali
- Oneri                                         ■ No  
  □ Se si quali
- Pesi                                         ■ No  
  □ Se si quali
- Gravami                                    ■ No  
  □ Se si quali



### Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

Occupato da

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

Tipo di contratto

€/anno

Rata

Durata in anni

Scadenza contratto

Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

### Altro:

Il sub. 17 rientra nei beni di cui al CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE del 15/06/2018 (di cui in allegato), depositato presso Agenzia delle Entrate, registrato il 25/06/2018 al n. 2325 serie 3.



## **5 - Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente – Lotto nr. 1 di 8.**

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

Sul bene gravanti oneri professionali dovuti per eseguire Fine Lavori per le lavorazioni effettuate, e redigere pratica agibilità per un importo totale di €. 800.

Non sono state riscontrate ulteriori formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

## **6 - Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente – Lotto nr. 1 di 8.**

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

Non sono state riscontrate formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.





## 7 - Analisi estimativa – Lotto nr. 1 di 8.

### Utilizzo della valutazione

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

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

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

### Basi del valore

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

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

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

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

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

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

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

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



**Assunzioni limitative** - Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Nessuna

**Condizioni limitative** - Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Nessuna

**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. 4 comparabili

Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr. 4 comparabili

Sistema di ripartizione

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

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

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

*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 – Lotto 1 di 8.

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Catasto Fabbricati alla Sezione NCT del Comune di Concesio, Foglio 22, particella 69

Posto Auto Coperto

■ Sub. 17      categoria C/2    classe 7              consistenza m<sup>2</sup> 9              Superficie Catastale m<sup>2</sup> 10  
Rendita € 23,71

il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in €. **5'000,00** diconsì Euro Cinquemila virgola zero zero (**vedasi analisi estimativa allegato I**)

il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in €. **4'000,00** diconsì Euro Quattromila virgola zero zero (**vedasi analisi estimativa allegato II**)

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei seguenti beni:

Comune di Concesio NCT fg. 22 part. 69 sub. 12 Beni Comuni Non Censibili.

---

### Note

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

*La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.*

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



## 9 - Inquadramento dell'immobile – Lotto nr. 2 di 8.

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

■ Provincia	Brescia
■ Comune	Concesio, CAP 25062
■ Via	via Guglielmo Marconi
■ Civico n.	75

#### Zona

■ Urbana	■ Centrale
	□ Semicentrale
	□ Periferica
□ Extra Urbana	□ Agricola
	□ Industriale
	□ Artigianale
	□ Residenziale

#### Mappa geografica

Comune di Concesio



FONTE: Immagini ©2018 Google. Dati cartografici @2018 Google

---

■ Destinazione urbanistica dell'immobile	Residenziale
■ Tipologia immobiliare	Fabbricato – Usato – In condominio
■ Tipologia edilizia dei fabbricati	Fabbricato a Corte
■ Tipologia edilizia unità immobiliari	Appartamento
■ Caratteristiche generali dell'immobile	
• Struttura in elevazione	mista pietra / Cemento e Laterizio
• Solai	Latero – cemento
• Copertura	Legno
• Murature Perimetrali	Cemento e Laterizio
• Coibentazioni/Isolamenti	Assenti
• Divisori tra unità	Laterizio
• Infissi Esterni	Legno
• Infissi Interni	
• Pavimenti e Rivestimenti	
• Impianto Riscaldamento	Autonomo
• Impianto Sanitario	Funzionante
• Impianto Gas	Funzionante
• Impianto Elettrico	Funzionante
• Impianto Climatizzazione	
• Altri Impianti	NO
• Allaccio Fognatura	Si
• Fonti Rinnovabili	Assenti
• Finiture Esterne	intonaco / mattoni faccia a vista
• N. totale piani edificio	n. 3 fuori terra
■ Dimensione	Piccola
■ Caratteri domanda e offerta	Lato Acquirente
	■ Privato
	□ Società
	□ Cooperativa
	□ Ente
	Lato Venditore
	■ Privato
	□ Società
	□ Cooperativa
	□ Ente
■ Forma di mercato	Concorrenza Monopolistica
■ Filtering	Down
■ Fase del mercato immobiliare	Fase di Recessione
□ Altro	



## 10 - Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione – Lotto nr. 2 di 8.

### DATO IMMOBILIARE

#### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Unità residenziale trilocale al piano Terra di edificio a corte.

#### Identificazione catastale

- |                     |              |                                  |     |
|---------------------|--------------|----------------------------------|-----|
| ■ Comune Censuario  |              | Concesio                         |     |
| ■ Tipologia Catasto |              | <input type="checkbox"/> Terreni |     |
|                     |              | ■ Fabbricati                     |     |
| ■ Identificativo    | Appartamento | ■ Sezione                        | NCT |
|                     |              | ■ Foglio                         | 22  |
|                     |              | ■ Particella                     | 69  |
|                     |              | ■ Subalterno                     | 22  |

#### Confini

Indicare i confini catastali

Unità Residenziale, piano terra

- a Nord con particella 63 e 75 (altre proprietà);
- a Est con particella 76 (altre proprietà);
- a Sud con sub.14 (altre proprietà) e sub.18 (parti comuni edificio);
- a Ovest con sub. 25 (altre proprietà)

#### Consistenza

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| ■ Rilievo                        | <input type="checkbox"/> Interno ed esterno           |
|                                  | ■ Solo esterno  |
| ■ Diretto in loco                |   |
| ■ Data del sopralluogo           | 15/05/2018  |
| ■ Desunto graficamente anche da: | ■ Planimetria catastale                               |
|                                  | ■ Elaborato grafico (atto autorizzativo)              |
|                                  | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |

#### Criterio di misurazione

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



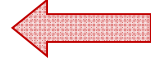
## Calcolo superfici di proprietà

### Unità Residenziale (subalterno 22)

Superficie principale: mq. 84, così suddivisa:

Destinazione	Superficie	Indice mercantile	Superficie Commisurata
Residenziale piano Terra	m <sup>2</sup> 84	100%	<u>m<sup>2</sup> 84</u>
<i>Totale Superficie principale</i>			<i>m<sup>2</sup> 84</i>

**Totale Superficie commerciale Unità Residenziale m<sup>2</sup> 84**



### Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

Variazioni di prezzo dell'unità derivano dalla qualità/tipologia del bene, dalla sua dislocazione, accessibilità e fruizione possibile.

Trattasi di unità Residenziale al piano Terra di edificio a corte con accesso dalla corte stessa sotto il porticato comune. La muratura nord dell'unità è parzialmente addossata a terreno. L'unità è stata oggetto di ristrutturazione intrapresa nel 2011. Unità locata fino a marzo 2018.



## Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

**Livello di Piano (dell'Accesso)** piano Terra

**Ascensore**

Presente  
 Assente  
 Vetustà dell'ascensore (anni)

**n. servizi** 1 NON AVUTO ACCESSO AL LOCALE

W.C.  
 Lavabo  
 Bidet  
 Doccia  
 Doccia con idromassaggio  
 Vasca  
 Vasca con doccia  
 Vasca con idromassaggio  
 Scaldabagno Elettrico  
 Vetustà Bagno (anni) 6

### Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente: Vetustà (anni) 6  
 Assente l'impianto  
 Non desumibile

#### Se presente indicare la tipologia:

Centralizzato  
 Autonomo

#### Alimentazione

Metano  
 Gas propano Liquido  
 Olio combustibile  
 Elettrico  
 Pompa di calore  
 Biocombustibili  
 Teleriscaldamento

#### Elementi radianti

Radiatori  
 Pavimento/Soffitto  
 Aria

Condizionamento

Presente : Vetustà (anni)  
 Assente  
 Non Desumibile

#### Se presente indicare se:

Totale  
 Parziale Vetustà (anni)  
 solo -

Solare Termico (per acqua calda)

Presente : Vetustà (anni)  
 Assente

Elettrico

Presente : Vetustà (anni): 6  
 Assente





- |                                     |  |                                     |                               |   |
|-------------------------------------|--|-------------------------------------|-------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Idraulico</b>                       | <input checked="" type="checkbox"/> | Presente :                    | Vetustà (anni) 6                            |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Assente                       |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Non desumibile                |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Antifurto</b>                       | <input type="checkbox"/>            | Presente :                    | Vetustà (anni)                              |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Assente                       |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Pannelli solari (fotovoltaico)</b>  | <input type="checkbox"/>            | Presente :                    | Vetustà (anni)                              |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente                       |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Impianto Geotermico</b>             | <input type="checkbox"/>            | Presente :                    | Vetustà (anni)                              |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente                       |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Domotica</b>                        | <input type="checkbox"/>            | Presente :                    | Vetustà (anni)                              |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente                       |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Manutenzione Fabbricato</b>         | <input type="checkbox"/>            | Minimo                        |   |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Medio                         |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Massimo                       |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Manutenzione Unità</b>              | <input type="checkbox"/>            | Minimo                        |   |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Medio                         |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Massimo                       |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Classe Energetica</b>               | <input type="checkbox"/>            | Classe desunta dall'ACE _____ |   |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Non desumibile                |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Inquinamento</b>                    | <input checked="" type="checkbox"/> | Atmosferico                   | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            |                               | <input type="checkbox"/> Presente           |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Acustico                      | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            |                               | <input type="checkbox"/> Presente           |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Elettromagnetico              | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            |                               | <input type="checkbox"/> Presente           |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Ambientale                    | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            |                               | <input type="checkbox"/> Presente           |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Esposizione prevalente immobile</b> | <input checked="" type="checkbox"/> | Minimo                        |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Medio                         |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Massimo                       |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Luminosità immobile</b>             | <input checked="" type="checkbox"/> | Minimo                        |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Medio                         |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Massimo                       |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Panoramicità dell'Immobile</b>      | <input checked="" type="checkbox"/> | Minimo                        |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Medio                         |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Massimo                       |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Funzionalità dell'Immobile</b>      | <input type="checkbox"/>            | Minimo                        |   |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Medio                         |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Massimo                       |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Finiture dell'Immobile</b>          | <input type="checkbox"/>            | Minimo                        |   |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Medio                         |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Massimo                       |   |
| <input type="checkbox"/>            | <b>Altro</b>                           |                                     |                               |   |



## 11 - Audit documentale e Due Diligence – Lotto nr. 2 di 8.

### 11.1 - Legittimità edilizia – urbanistica

#### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

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

#### Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza o Concessione Edilizia Archiviazione Pratica Edilizia 160/2011 - Manutenzione Edilizia della copertura e del Secondo
- Permesso di Costruire
  - Permesso di Costruire n.76 del 03/08/2011 per Ristrutturazione Edificio al Rustico,
  - Permesso di Costruire n.34 del 29/05/2012 per Variante al Permesso di Costruire 76/2011 Nuova Divisione Interna.
- Denuncia Inizio Attività
- Segnalazione Certificata Inizio Attività
- Altro
  - Certificato di Agibilità Numero presa d'Atto 17/2014 del 04/09/2013 per unità di cui al NCT Comune di Concesio al fg.22, part. 69, sub.14
  - Certificato di Agibilità Numero presa d'Atto 30 - parziale del 24/07/2014 per unità di cui al NCT Comune di Concesio al fg.22, part. 69, sub.22.
- Pratiche in sanatoria
- Condonò Edilizio
- Certificato Abitabilità
  - assente Motivo assenza:
    - Non effettuata richiesta
- Indicare la documentazione visionata
  - Estratti Pgt e NTA
  - Concessione Edilizia n.336 del 07/05/1987
  - Pratica Edilizia 160/2011 ARCHIVIATA
  - Permesso di Costruire n.76 del 03/08/2011
  - Permesso di Costruire n.34 del 29/05/2012
  - Certificato Agibilità 17/2014 del 04/09/2013
  - Certificato Agibilità 30 - parziale del 24/07/2014



■ Fonte documentazione visionata Ufficio Tecnico Comunale

■ Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 10/05/2018  
15/05/2018

**Situazione urbanistica**

■ Strumento urbanistico ■ Vigente  
□ Adottato

■ Convenzione Urbanistica ■ no  
□ Si – se si inserire gli estremi della convenzione:  
□ -

■ Cessioni diritti edificatori ■ no  
□ Si – se si inserire gli estremi dell'atto

**Limitazioni urbanistiche**

■ Vincoli urbanistici / Vincoli Amministrativi □ no  
■ Si – se si quali  
Beni Ricadenti in Zona Nuclei di Antica Formazione (NAF),  
normata come specificato nell'allegato Piano delle Regole  
del Piano di Governo del Territorio ex art. 19:  
- Il fabbricato degli appartamenti classificati per  
l'operatività come:  
○ Edifici di completamento  
○ Edifici di interesse ambientale senza particolari  
esigenze  
○ Residenza

con prescrizioni come segue:

Elementi da conservare: archi, volte, portali; prescrizione di  
sostituzione infissi in alluminio (se presenti);

■ Vincoli ambientali ■ no  
□ Si – se si quali

■ Vincoli paesaggistici ■ no  
□ Si – se si quali

**Altro**



## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Architetto Federico Rossi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1774, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

- ❖ per i beni siti in Comune di Concesio in via Guglielmo Marconi 75 di cui al Catasto Fabbricati alla **Sezione Urbana NCT foglio 22 particella 69 sub. 22**

### DICHIARA

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

Unità stata oggetto di Opere di Ristrutturazione senza Dichiarazione di Fine Lavori.

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

- No, perché,
- Sì, ed i costi per la regolarizzazione dei luoghi sono quantificati in €.

Unità oggetto di Ristrutturazione ad oggi scaduta perché superiore ad anni tre da inizio lavori avvenuto il 28/02/2013 così come comunicatomi dal Tecnico Comunale;

Non è stato possibile avere accesso al bene; presumendo l'interno dell'unità difforme da quanto agli atti si deve effettuare Sanatoria per regolarizzare le opere interne difformi con spese e oneri per quanto segue:

€1.000 oblazione per le opere abusive realizzate (se solo interne);

€2'500 per spese professionali per redazione pratica Sanatoria, Fine Lavori, redazione Attestato di Prestazione Energetica e successiva richiesta di Agibilità

per un totale di Costi regolarizzazione bene pari a €3'500.

Note: Nel caso si riscontrassero variazioni anche esterne rispetto al progetto depositato la quantificazione dell'oblazione della Sanatoria avverrebbe in merito a quanto variato e non è quantificabile a priori.



## 11.2 - Rispondenza catastale – Lotto nr. 2 di 8.

Immobile identificato in mappa al Foglio 22 Sezione NCT particella 69

Unità Residenziale

■ Sub. 22 categoria A/2 classe 5 consistenza Vani 4,5 Rendita € 348,61

Documentazione visionata

- Direttamente presso Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
- Da siti web:

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- Visura Storica Catasto Fabbricati
- Scheda catastale
- Elaborato Planimetrico di subalternazione
- elenco immobili
- Estratto Mappa
- Tipo Mappale
- Tipo frazionamento
- Altro: Elenco Subalterni Assegnati

Data verifica catastale 12/03/2018



## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Architetto Federico Rossi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1774, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'unità Edilizia,
  
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

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



## 11.3 - Verifica della titolarità – Lotto nr. 2 di 4.

### ■ Inquadramento della Titorarietà:

Tipo di Atto: Atto di Compravendita  
Notaio: Dr. Felice Pugliese  
Data Atto: 30/03/2011  
Repertorio: 3315  
Raccolta: 2778  
Estremi Registrazione: Registrato a Gardone Val Trompia (BS) il 04/04/2011 al n. 870, Serie 1T  
Estremi Trascrizione: Trascritto a Brescia il 04/04/2011 n.13789/8341

### ■ Titolo di provenienza:

Tipo di Atto:  
Notaio:  
Data Atto:  
Repertorio:  
Raccolta:  
Estremi Registrazione:  
Estremi Trascrizione:

- Quota di proprietà                    ■ Intera (1/1) GIADA BIANCA SRL  
   □ Parte: indicare la quota:  
   Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari
- Usufrutto                                ■ No  
   □ Se si indicare il nominativo:
- Nuda proprietà                        ■ No  
   □ Se si indicare il nominativo:

Nota: I nominativi diversi dall'esecutato dovranno essere omessi nella versione allegata ai bandi di vendita.

### Condizioni limitanti

- Servitù                                    ■ Non sono presenti servitù  
   □ Sono presenti servitù  
   □ da titolo:  
   □ apparenti:
- Vincoli                                    ■ No  
   □ Se si quali
- Oneri                                      ■ No  
   □ Se si quali
- Pesì                                        ■ No  
   □ Se si quali
- Gravami                                 ■ No  
   □ Se si quali



### Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

Occupato da

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

Tipo di contratto

€/anno

Rata

Durata in anni

Scadenza contratto

Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile





## **12 - Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente – Lotto nr. 2 di 8.**

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

Sul bene gravanti oneri dovuti per eseguire Fine Lavori per le lavorazioni effettuate, con eventuale oblazione dovuta per eseguire sanatoria di eventuali difformità interne, eseguire accatastamento unità, redazione Attestato di Prestazione Energetica e redigere pratica Agibilità per un importo totale, in base a quanto precedentemente riportato preventivabile per € 3'500, specificando che in caso di difformità sulle facciate le oblazioni per eventuale sanatoria non sono ipotizzabili in codesta sede perché dovuta all'entità delle difformità rispetto alle pratiche edilizie depositate.

Non sono state riscontrate ulteriori formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

## **13 - Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente – Lotto nr. 2 di 8.**

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

Non sono state riscontrate formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.



## 14 - Analisi estimativa – Lotto nr. 2 di 8.

### Utilizzo della valutazione

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

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

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

### Basi del valore

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

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

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

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

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

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

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

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



**Assunzioni limitative** - Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Non è stato consentito l'accesso al bene; quanto in Stima si desume da visione esterna dei beni e dagli Atti reperiti.

**Condizioni limitative** - Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Nessuna

**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.

Sì

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. 4 comparabili

Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr. 4 comparabili

Sistema di ripartizione

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

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

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

*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.*



## 15 - Riepilogo dei valori di stima – Lotto nr. 2 di 8.

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Catasto Fabbricati alla Sezione NCT del Comune di Concesio, Foglio 22, particella 69

Unità Residenziale

■ Sub. 22 categoria A/2 classe 5 consistenza Vani 4,5 Rendita € 348,61

il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in €. **88'000,00** diconsì Euro Ottantottomila virgola zero zero (**vedasi analisi estimativa allegato I**)

il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in €. **70'000,00** diconsì Euro Settantamila virgola zero zero (**vedasi analisi estimativa allegato II**).

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei seguenti beni:

Comune di Concesio NCT fg. 22 part. 69 sub. 12 Beni comuni non censibili (Corte Comune),

Comune di Concesio NCT fg. 22 part. 69 sub. 18 Beni comuni non censibili (Corte Comune, Portico, Scala, Vano Scambiatori)

---

### Note

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

*La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.*

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



## 16 - Inquadramento dell'immobile – Lotto nr. 3 di 8.

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune Concesio, CAP 25062
- Via via Guglielmo Marconi
- Civico n. 75

#### Zona

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

#### Mappa geografica

Comune di Concesio



FONTE: Immagini ©2018 Google. Dati cartografici @2018 Google



■ Destinazione urbanistica dell'immobile	Residenziale
■ Tipologia immobiliare	Fabbricato – Usato – In condominio
■ Tipologia edilizia dei fabbricati	Fabbricato a Corte
■ Tipologia edilizia unità immobiliari	Appartamento
■ Caratteristiche generali dell'immobile	
• Struttura in elevazione	mista pietra / Cemento e Laterizio
• Solai	Latero – cemento
• Copertura	Legno
• Murature Perimetrali	Cemento e Laterizio
• Coibentazioni/Isolamenti	Assenti
• Divisori tra unità	Laterizio
• Infissi Esterni	Legno
• Infissi Interni	
• Pavimenti e Rivestimenti	
• Impianto Riscaldamento	Autonomo
• Impianto Sanitario	Funzionante
• Impianto Gas	Funzionante
• Impianto Elettrico	Funzionante
• Impianto Climatizzazione	
• Altri Impianti	NO
• Allaccio Fognatura	Si
• Fonti Rinnovabili	Assenti
• Finiture Esterne	intonaco / mattoni faccia a vista
• N. totale piani edificio	n. 3 fuori terra
■ Dimensione	Piccola
■ Caratteri domanda e offerta	Lato Acquirente <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Privato</li> <li><input type="checkbox"/> Società</li> <li><input type="checkbox"/> Cooperativa</li> <li><input type="checkbox"/> Ente</li> </ul> Lato Venditore <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Privato</li> <li><input type="checkbox"/> Società</li> <li><input type="checkbox"/> Cooperativa</li> <li><input type="checkbox"/> Ente</li> </ul>
■ Forma di mercato	Concorrenza Monopolistica
■ Filtering	Down
■ Fase del mercato immobiliare	Fase di Recessione
<input type="checkbox"/> Altro	



## 17 - Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione – Lotto nr. 3 di 8.

### DATO IMMOBILIARE

#### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Unità residenziale bilocale al piano Secondo di edificio a corte.

#### Identificazione catastale

- |                     |              |                                  |     |
|---------------------|--------------|----------------------------------|-----|
| ■ Comune Censuario  |              | Concesio                         |     |
| ■ Tipologia Catasto |              | <input type="checkbox"/> Terreni |     |
|                     |              | ■ Fabbricati                     |     |
| ■ Identificativo    | Appartamento | ■ Sezione                        | NCT |
|                     |              | ■ Foglio                         | 22  |
|                     |              | ■ Particella                     | 69  |
|                     |              | ■ Subalterno                     | 24  |

#### Confini

Indicare i confini catastali

Unità Residenziale, piano Secondo

- a Nord con esterno;
- a Est con particella 76 (altra proprietà);
- a Sud con sub.14 (altra proprietà) e sub.18 (parti comuni edificio);
- a Ovest con sub. 25 (altra proprietà)

#### Consistenza

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| ■ Rilievo                        | <input type="checkbox"/> Interno ed esterno           |
|                                  | ■ Solo esterno  |
| ■ Diretto in loco                |   |
| ■ Data del sopralluogo           | 15/05/2018  |
| ■ Desunto graficamente anche da: | ■ Planimetria catastale                               |
|                                  | ■ Elaborato grafico (atto autorizzativo)              |
|                                  | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |

#### Criterio di misurazione

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



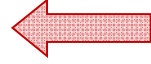
## Calcolo superfici di proprietà

### Unità Residenziale (subalterno 24)

Superficie principale: mq. 53, così suddivisa:

Destinazione	Superficie	Indice mercantile	Superficie Commisurata
Residenziale piano Terra	m <sup>2</sup> 53	100%	<u>m<sup>2</sup> 53</u>
<i>Totale Superficie principale</i>			<i>m<sup>2</sup> 53</i>

**Totale Superficie commerciale Unità Residenziale m<sup>2</sup> 53**



### Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

Variazioni di prezzo dell'unità derivano dalla qualità/tipologia del bene, dalla sua dislocazione, accessibilità e fruizione possibile.

Trattasi di unità Residenziale al piano Secondo di edificio a corte con accesso dalla corte stessa e da sotto il porticato comune. L'unità è stata oggetto di ristrutturazione intrapresa nel 2011.





## Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

**Livello di Piano (dell'Accesso)** piano Secondo

**Ascensore**

Presente  
 Assente  
 Vetustà dell'ascensore (anni)

**n. servizi** 1 NON AVUTO ACCESSO AL LOCALE

W.C.  
 Lavabo  
 Bidet  
 Doccia  
 Doccia con idromassaggio  
 Vasca  
 Vasca con doccia  
 Vasca con idromassaggio  
 Scaldabagno Elettrico  
 Vetustà Bagno (anni) 6

### Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente: Vetustà (anni) 6  
 Assente l'impianto  
 Non desumibile

#### Se presente indicare la tipologia:

Centralizzato  
 Autonomo

#### Alimentazione

Metano  
 Gas propano Liquido  
 Olio combustibile  
 Elettrico  
 Pompa di calore  
 Biocombustibili  
 Teleriscaldamento

#### Elementi radianti

Radiatori  
 Pavimento/Soffitto  
 Aria

Condizionamento

Presente : Vetustà (anni)  
 Assente  
 Non Desumibile

#### Se presente indicare se:

Totale  
 Parziale Vetustà (anni)  
 solo -

Solare Termico (per acqua calda)

Presente : Vetustà (anni)  
 Assente

Elettrico

Presente : Vetustà (anni): 6  
 Assente



- |                                     |  |                                     |                               |   |
|-------------------------------------|--|-------------------------------------|-------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Idraulico</b>                       | <input checked="" type="checkbox"/> | Presente :                    | Vetustà (anni) 6                            |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Assente                       |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Non desumibile                |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Antifurto</b>                       | <input type="checkbox"/>            | Presente :                    | Vetustà (anni)                              |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Assente                       |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Pannelli solari (fotovoltaico)</b>  | <input type="checkbox"/>            | Presente :                    | Vetustà (anni)                              |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente                       |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Impianto Geotermico</b>             | <input type="checkbox"/>            | Presente :                    | Vetustà (anni)                              |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente                       |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Domotica</b>                        | <input type="checkbox"/>            | Presente :                    | Vetustà (anni)                              |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente                       |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Manutenzione Fabbricato</b>         | <input type="checkbox"/>            | Minimo                        |   |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Medio                         |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Massimo                       |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Manutenzione Unità</b>              | <input type="checkbox"/>            | Minimo                        |   |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Medio                         |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Massimo                       |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Classe Energetica</b>               | <input type="checkbox"/>            | Classe desunta dall'ACE _____ |   |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Non desumibile                |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Inquinamento</b>                    | <input checked="" type="checkbox"/> | Atmosferico                   | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            |                               | <input type="checkbox"/> Presente           |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Acustico                      | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            |                               | <input type="checkbox"/> Presente           |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Elettromagnetico              | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            |                               | <input type="checkbox"/> Presente           |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Ambientale                    | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            |                               | <input type="checkbox"/> Presente           |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Esposizione prevalente immobile</b> | <input checked="" type="checkbox"/> | Minimo                        |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Medio                         |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Massimo                       |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Luminosità immobile</b>             | <input checked="" type="checkbox"/> | Minimo                        |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Medio                         |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Massimo                       |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Panoramicità dell'Immobile</b>      | <input checked="" type="checkbox"/> | Minimo                        |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Medio                         |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Massimo                       |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Funzionalità dell'Immobile</b>      | <input type="checkbox"/>            | Minimo                        |   |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Medio                         |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Massimo                       |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Finiture dell'Immobile</b>          | <input type="checkbox"/>            | Minimo                        |   |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Medio                         |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Massimo                       |   |
| <input type="checkbox"/>            | <b>Altro</b>                           |                                     |                               |   |



## 18 - Audit documentale e Due Diligence – Lotto nr. 3 di 8.

### 18.1 - Legittimità edilizia – urbanistica

#### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

#### Titoli autorizzativi esaminati

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Licenza o Concessione Edilizia       | Archiviazione Pratica Edilizia 160/2011 -<br>Manutenzione Edilizia della copertura e del Secondo  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Permesso di Costruire                | - Permesso di Costruire n.76 del 03/08/2011 per<br>Ristrutturazione Edificio al Rustico,<br>- Permesso di Costruire n.34 del 29/05/2012 per<br>Variante al Permesso di Costruire 76/2011 Nuova<br>Divisione Interna.  |
| <input type="checkbox"/> Denuncia Inizio Attività                        |   |
| <input type="checkbox"/> Segnalazione Certificata Inizio Attività        |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Altro                                | - Certificato di Agibilità Numero presa d'Atto<br>17/2014 del 04/09/2013 per unità di cui al NCT<br>Comune di Concesio al fg.22, part. 69, sub.14<br>- Certificato di Agibilità Numero presa d'Atto 30 -<br>parziale del 24/07/2014 per unità di cui al NCT<br>Comune di Concesio al fg.22, part. 69, sub.22.         |
| <input type="checkbox"/> Pratiche in sanatoria                           |   |
| <input type="checkbox"/> Condonò Edilizio                                |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Certificato Abitabilità              | <input checked="" type="checkbox"/> assente      Motivo assenza:<br><input checked="" type="checkbox"/> Non effettuata richiesta  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Indicare la documentazione visionata | - Estratti Pgt e NTA<br>- Concessione Edilizia n.336 del 07/05/1987<br>- Pratica Edilizia 160/2011 ARCHIVIATA<br>- Permesso di Costruire n.76 del 03/08/2011<br>- Permesso di Costruire n.34 del 29/05/2012<br>- Certificato Agibilità 17/2014 del 04/09/2013<br>- Certificato Agibilità 30 - parziale del 24/07/2014 |



- Fonte documentazione visionata Ufficio Tecnico Comunale
- Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 10/05/2018  
15/05/2018
- Situazione urbanistica**
- Strumento urbanistico ■ Vigente  
 Adottato
- Convenzione Urbanistica ■ no  
 Si – se si inserire gli estremi della convenzione:  
 -
- Cessioni diritti edificatori ■ no  
 Si – se si inserire gli estremi dell'atto
- Limitazioni urbanistiche**
- Vincoli urbanistici / Vincoli Amministrativi  no  
■ Si – se si quali  
Beni Ricadenti in Zona Nuclei di Antica Formazione (NAF),  
normata come specificato nell'allegato Piano delle Regole  
del Piano di Governo del Territorio ex art. 19:  
- Il fabbricato degli appartamenti classificati per  
l'operatività come:
  - Edifici di completamento
  - Edifici di interesse ambientale senza particolari esigenze
  - Residenzacon prescrizioni come segue:  
Elementi da conservare: archi, volte, portali; prescrizione di  
sostituzione infissi in alluminio (se presenti);
- Vincoli ambientali ■ no  
 Si – se si quali
- Vincoli paesaggistici ■ no  
 Si – se si quali

**Altro**



## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Architetto Federico Rossi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1774, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

- ❖ per i beni siti in Comune di Concesio in via Guglielmo Marconi 75 di cui al Catasto Fabbricati alla **Sezione Urbana NCT foglio 22 particella 69 sub. 24**

### DICHIARA

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

Unità stata oggetto di Opere di Ristrutturazione senza Dichiarazione di Fine Lavori.

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

- No, perché,
- Sì, ed i costi per la regolarizzazione dei luoghi sono quantificati in €.

Unità oggetto di Ristrutturazione ad oggi scaduta perché superiore ad anni tre da inizio lavori avvenuto il 28/02/2013 così come comunicatomi dal Tecnico Comunale;

Non è stato possibile avere accesso al bene; presumendo l'interno unità difforme da quanto agli atti si deve effettuare Sanatoria per regolarizzare le opere interne difformi con spese e oneri per quanto segue:

€1.000 oblazione per le opere abusive realizzate (se solo interne);

€2.500 per spese professionali per redazione pratica Sanatoria, Fine Lavori, redazione Attestato di Prestazione Energetica e successiva richiesta di Agibilità

per un totale di Costi regolarizzazione bene pari a €3.500.

Note: Nel caso si fossero riscontrate variazioni anche esterne rispetto al progetto depositato la quantificazione dell'oblazione della Sanatoria avverrebbe in merito a quanto variato e non è quantificabile a priori.



## 18.2 - Rispondenza catastale – Lotto nr. 3 di 8.

Immobile identificato in mappa al Foglio 22 Sezione NCT particella 69

Unità Residenziale

■ Sub. 24 categoria A/2 classe 5 consistenza Vani 2,5 Rendita € 193,67

Documentazione visionata

- Direttamente presso Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
- Da siti web:

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- Visura Storica Catasto Fabbricati
- Scheda catastale
- Elaborato Planimetrico di subalternazione
- elenco immobili
- Estratto Mappa
- Tipo Mappale
- Tipo frazionamento
- Altro: Elenco Subalterni Assegnati

Data verifica catastale 12/03/2018



## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Architetto Federico Rossi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1774, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'unità Edilizia,
  
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

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



## 18.3 - Verifica della titolarità – Lotto nr. 3 di 8

### ■ Inquadramento della Titorarietà:

Tipo di Atto: Atto di Compravendita  
Notaio: Dr. Felice Pugliese  
Data Atto: 30/03/2011  
Repertorio: 3315  
Raccolta: 2778  
Estremi Registrazione: Registrato a Gardone Val Trompia (BS) il 04/04/2011 al n. 870, Serie 1T  
Estremi Trascrizione: Trascritto a Brescia il 04/04/2011 n.13789/8341

### ■ Titolo di provenienza:

Tipo di Atto:  
Notaio:  
Data Atto:  
Repertorio:  
Raccolta:  
Estremi Registrazione:  
Estremi Trascrizione:

### ■ Quota di proprietà

■ Intera (1/1) GIADA BIANCA SRL

Parte: indicare la quota:

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

### ■ Usufrutto

■ No

Se si indicare il nominativo:

### ■ Nuda proprietà

■ No

Se si indicare il nominativo:

Nota: I nominativi diversi dall'esecutato dovranno essere omessi nella versione allegata ai bandi di vendita.

### Condizioni limitanti

#### ■ Servitù

■ Non sono presenti servitù

Sono presenti servitù

da titolo:

apparenti:

#### ■ Vincoli

■ No

Se si quali

#### ■ Oneri

■ No

Se si quali

#### ■ Pesi

■ No

Se si quali

#### ■ Gravami

■ No

Se si quali





### Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

Occupato da PICARIELLO PIERPAOLO, nato ad Avelino (AV) il 30/12/1976, codice fiscale PCRPLL76T30A509N

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

<input checked="" type="checkbox"/> Tipo di contratto	Contratto di Locazione ad uso Abitativo
<input checked="" type="checkbox"/> €/anno	€. 4'560
<input checked="" type="checkbox"/> Rata	€380 / mese
<input checked="" type="checkbox"/> Durata in anni	4 anni
<input checked="" type="checkbox"/> Scadenza contratto	30/09/2020
<input checked="" type="checkbox"/> Estremi registrazione	Contratto di Locazione n. 7379 serie 3T

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

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



## **19 - Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente – Lotto nr. 3 di 8.**

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

Sul bene gravanti oneri dovuti per eseguire Fine Lavori per le lavorazioni effettuate, con eventuale oblazione dovuta per eseguire sanatoria di eventuali difformità interne, eseguire accatastamento unità Attestato di Prestazione Energetica e redigere pratica Agibilità per un importo totale, in base a quanto precedentemente riportato preventivamente per € 3'500, specificando che in caso di difformità sulle facciate le oblazioni per eventuali sanatoria non sono ipotizzabili in codesta sede perché dovuta all'entità delle difformità rispetto alle pratiche edilizie depositate.

Non sono state riscontrate ulteriori formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

## **20 - Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente – Lotto nr. 3 di 8.**

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

Non sono state riscontrate formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.



## 21 - Analisi estimativa – Lotto nr. 3 di 8.

### Utilizzo della valutazione

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

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

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

### Basi del valore

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

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

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

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

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

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

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

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



**Assunzioni limitative** - Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Non è stato consentito l'accesso al bene; quanto in Stima si desume da visione esterna dei beni e dagli Atti reperiti.

**Condizioni limitative** - Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Nessuna

**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.

Sì

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. 4 comparabili

Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr. 4 comparabili

Sistema di ripartizione

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

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

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

*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.*



## 22 - Riepilogo dei valori di stima – Lotto nr. 3 di 8.

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Catasto Fabbricati alla Sezione NCT del Comune di Concesio, Foglio 22, particella 69

Unità Residenziale

■ Sub. 24 categoria A/2 classe 5 consistenza Vani 2,5 Rendita € 193,67

il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in €. **53'000,00** diconsi Euro Cinquantatremila virgola zero zero (**vedasi analisi estimativa allegato I**)

il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in €. **45'000,00** diconsi Euro Quarantacinquemila virgola zero zero (**vedasi analisi estimativa allegato II**).

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei seguenti beni:

Comune di Concesio NCT fg. 22 part. 69 sub. 12 Beni comuni non censibili (Corte Comune),

Comune di Concesio NCT fg. 22 part. 69 sub. 18 Beni comuni non censibili (Corte Comune, Portico, Scala, Vano Scambiatori)

---

### Note

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

*La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.*

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



## 23 - Inquadramento dell'immobile – Lotto nr. 4 di 8.

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune Concesio, CAP 25062
- Via via Guglielmo Marconi
- Civico n. 75

#### Zona

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

#### Mappa geografica

Comune di Concesio



FONTE: Immagini ©2018 Google. Dati cartografici @2018 Google

---

■ Destinazione urbanistica dell'immobile	Residenziale
■ Tipologia immobiliare	Fabbricato – Usato – In condominio
■ Tipologia edilizia dei fabbricati	Fabbricato a Corte
■ Tipologia edilizia unità immobiliari	Appartamento
■ Caratteristiche generali dell'immobile	
• Struttura in elevazione	mista pietra / Cemento e Laterizio
• Solai	Latero – cemento
• Copertura	Legno
• Murature Perimetrali	Cemento e Laterizio
• Coibentazioni/Isolamenti	Assenti
• Divisori tra unità	Laterizio
• Infissi Esterni	Legno
• Infissi Interni	
• Pavimenti e Rivestimenti	
• Impianto Riscaldamento	Autonomo
• Impianto Sanitario	Funzionante
• Impianto Gas	Funzionante
• Impianto Elettrico	Funzionante
• Impianto Climatizzazione	
• Altri Impianti	NO
• Allaccio Fognatura	Si
• Fonti Rinnovabili	Assenti
• Finiture Esterne	intonaco / mattoni faccia a vista
• N. totale piani edificio	n. 3 fuori terra
■ Dimensione	Piccola
■ Caratteri domanda e offerta	Lato Acquirente ■ Privato □ Società □ Cooperativa □ Ente Lato Venditore ■ Privato □ Società □ Cooperativa □ Ente
■ Forma di mercato	Concorrenza Monopolistica
■ Filtering	Down
■ Fase del mercato immobiliare	Fase di Recessione
□ Altro	



## 24 - Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione – Lotto nr. 4 di 8.

### DATO IMMOBILIARE

#### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Unità residenziale trilocale al piano Terra di edificio a corte con annesso portico esclusivo e porzione di corte di ingresso.

#### Identificazione catastale

■ Comune Censuario		Concesio	
■ Tipologia Catasto		<input type="checkbox"/> Terreni	
		■ Fabbricati	
■ Identificativo	Appartamento	■ Sezione	NCT
		■ Foglio	22
		■ Particella	69
		■ Subalterno	26

#### Confini

Indicare i confini catastali

Unità Residenziale, piano Secondo

- a Nord parte con terreno e parte con esterno;
- a Est con subalterno 18 e parte con subalterno 22;
- a Sud con subalterni 12, 27 e 28;
- a Ovest con subalterni 4 e 9.

#### Consistenza

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| ■ Rilievo                        | ■ Interno ed esterno                                  |
|                                  | <input type="checkbox"/> Solo esterno                 |
| ■ Diretto in loco                | 15/05/2018  |
| ■ Data del sopralluogo           | ■ Planimetria catastale                               |
| ■ Desunto graficamente anche da: | ■ Elaborato grafico (atto autorizzativo)              |
|                                  | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |

#### Criterio di misurazione

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





## Calcolo superfici di proprietà

### ❖ Unità Residenziale al piano Terra

Superficie principale: mq. 94, così suddivisa:

Destinazione	Superficie	Indice mercantile	Superficie Commisurata
Residenziale piano Terra	m <sup>2</sup> 94	100%	<u>m<sup>2</sup> 94</u>
<i>Totale Superficie principale</i>			<i>m<sup>2</sup> 94</i>

### Superfici secondarie

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità Immobiliare

(omogeneizzazione superfici nella misura del 30% fino a mq. 25; oltre mq. 25 nella misura del 10 %)

Destinazione	Superficie	Indice mercantile	Superficie Commisurata
Porticato Esterno	m <sup>2</sup> 55	fino a m <sup>2</sup> 25	m <sup>2</sup> 7,50
		eccedente m <sup>2</sup> 25	m <sup>2</sup> 3,00

Superficie Scoperta:

(omogeneizzazione superfici nella misura del 10% fino a superficie unità; oltre nella misura del 2 %)

Corte Esterna	m <sup>2</sup> 11	fino a superficie unità	10%	<u>m<sup>2</sup> 1,10</u>
<i>Totale Superfici ornamento</i>				<i>m<sup>2</sup> 11,50</i>

**Totale Superficie commerciale Unità Residenziale m<sup>2</sup> 105,50** 

### Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

Variazioni di prezzo dell'unità derivano dalla qualità/tipologia del bene, dalla sua dislocazione, accessibilità e fruizione possibile.

Trattasi di unità Residenziale al piano Terra di edificio a corte con accesso dalla corte stessa con area privata nella corte e annesso porticato. L'unità è stata oggetto di ristrutturazione intrapresa nel 2011.

Presenti problematiche per umidità murature nord contro terra; presenti fori per facilitare asciugatura murature. Presenti sfarinature e macchie di umidità considerevoli sulle pareti.



## Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

**Livello di Piano (dell'Accesso)** piano Terra

**Ascensore**

Presente  
 Assente  
 Vetustà dell'ascensore (anni)

**n. servizi**

1

W.C.  
 Lavabo  
 Bidet  
 Doccia  
 Doccia con idromassaggio  
 Vasca  
 Vasca con doccia  
 Vasca con idromassaggio  
 Scaldabagno Elettrico  
 Vetustà Bagno (anni) 6

### Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente: Vetustà (anni) 6  
 Assente l'impianto  
 Non desumibile

#### Se presente indicare la tipologia:

Centralizzato  
 Autonomo

#### Alimentazione

Metano  
 Gas propano Liquido  
 Olio combustibile  
 Elettrico  
 Pompa di calore  
 Biocombustibili  
 Teleriscaldamento

#### Elementi radianti

Radiatori  
 Pavimento/Soffitto  
 Aria

Condizionamento

Presente : Vetustà (anni)  
 Assente  
 Non Desumibile

#### Se presente indicare se:

Totale  
 Parziale Vetustà (anni)  
 solo -

Solare Termico (per acqua calda)

Presente : Vetustà (anni)  
 Assente

Elettrico

Presente : Vetustà (anni): 6  
 Assente



- |                                     |  |                                     |                               |   |
|-------------------------------------|--|-------------------------------------|-------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Idraulico</b>                       | <input checked="" type="checkbox"/> | Presente :                    | Vetustà (anni) 6                            |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Assente                       |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Non desumibile                |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Antifurto</b>                       | <input type="checkbox"/>            | Presente :                    | Vetustà (anni)                              |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente                       |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Pannelli solari (fotovoltaico)</b>  | <input type="checkbox"/>            | Presente :                    | Vetustà (anni)                              |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente                       |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Impianto Geotermico</b>             | <input type="checkbox"/>            | Presente :                    | Vetustà (anni)                              |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente                       |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Domotica</b>                        | <input type="checkbox"/>            | Presente :                    | Vetustà (anni)                              |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente                       |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Manutenzione Fabbricato</b>         | <input type="checkbox"/>            | Minimo                        |   |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Medio                         |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Massimo                       |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Manutenzione Unità</b>              | <input type="checkbox"/>            | Minimo                        |   |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Medio                         |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Massimo                       |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Classe Energetica</b>               | <input type="checkbox"/>            | Classe desunta dall'ACE _____ |   |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Non desumibile                |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Inquinamento</b>                    | <input checked="" type="checkbox"/> | Atmosferico                   | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            |                               | <input type="checkbox"/> Presente           |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Acustico                      | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            |                               | <input type="checkbox"/> Presente           |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Elettromagnetico              | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            |                               | <input type="checkbox"/> Presente           |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Ambientale                    | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            |                               | <input type="checkbox"/> Presente           |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Esposizione prevalente immobile</b> | <input checked="" type="checkbox"/> | Minimo                        |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Medio                         |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Massimo                       |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Luminosità immobile</b>             | <input checked="" type="checkbox"/> | Minimo                        |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Medio                         |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Massimo                       |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Panoramicità dell'Immobile</b>      | <input checked="" type="checkbox"/> | Minimo                        |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Medio                         |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Massimo                       |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Funzionalità dell'Immobile</b>      | <input type="checkbox"/>            | Minimo                        |   |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Medio                         |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Massimo                       |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Finiture dell'Immobile</b>          | <input type="checkbox"/>            | Minimo                        |   |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Medio                         |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Massimo                       |   |
| <input type="checkbox"/>            | <b>Altro</b>                           |                                     |                               |   |



## 25 - Audit documentale e Due Diligence – Lotto nr. 4 di 8.

### 25.1 - Legittimità edilizia – urbanistica

#### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

#### Titoli autorizzativi esaminati

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Licenza o Concessione Edilizia       | Archiviazione Pratica Edilizia 160/2011 -<br>Manutenzione Edilizia della copertura e del Secondo  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Permesso di Costruire                | - Permesso di Costruire n.76 del 03/08/2011 per<br>Ristrutturazione Edificio al Rustico,<br>- Permesso di Costruire n.34 del 29/05/2012 per<br>Variante al Permesso di Costruire 76/2011 Nuova<br>Divisione Interna.  |
| <input type="checkbox"/> Denuncia Inizio Attività                        |   |
| <input type="checkbox"/> Segnalazione Certificata Inizio Attività        |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Altro                                | - Certificato di Agibilità Numero presa d'Atto<br>17/2014 del 04/09/2013 per unità di cui al NCT<br>Comune di Concesio al fg.22, part. 69, sub.14<br>- Certificato di Agibilità Numero presa d'Atto 30 -<br>parziale del 24/07/2014 per unità di cui al NCT<br>Comune di Concesio al fg.22, part. 69, sub.22.         |
| <input type="checkbox"/> Pratiche in sanatoria                           |   |
| <input type="checkbox"/> Condono Edilizio                                |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Certificato Abitabilità              | <input checked="" type="checkbox"/> assente      Motivo assenza:<br><input checked="" type="checkbox"/> Non effettuata richiesta  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Indicare la documentazione visionata | - Estratti Pgt e NTA<br>- Concessione Edilizia n.336 del 07/05/1987<br>- Pratica Edilizia 160/2011 ARCHIVIATA<br>- Permesso di Costruire n.76 del 03/08/2011<br>- Permesso di Costruire n.34 del 29/05/2012<br>- Certificato Agibilità 17/2014 del 04/09/2013<br>- Certificato Agibilità 30 - parziale del 24/07/2014 |



- 
- |  |   |
|--|---|
| ■ Fonte documentazione visionata               | Ufficio Tecnico Comunale  |
| ■ Data verifica urbanistica (gg/mm/aa)         | 10/05/2018<br>15/05/2018  |
| <b>Situazione urbanistica</b>                  |   |
| ■ Strumento urbanistico                        | ■ Vigente<br><input type="checkbox"/> Adottato  |
| ■ Convenzione Urbanistica                      | ■ no<br><input type="checkbox"/> Si – se si inserire gli estremi della convenzione:<br><input type="checkbox"/> -   |
| ■ Cessioni diritti edificatori                 | ■ no<br><input type="checkbox"/> Si – se si inserire gli estremi dell'atto  |
| <b>Limitazioni urbanistiche</b>                |   |
| ■ Vincoli urbanistici / Vincoli Amministrativi | <input type="checkbox"/> no<br>■ Si – se si quali<br>Beni Ricadenti in Zona Nuclei di Antica Formazione (NAF),<br>normata come specificato nell'allegato Piano delle Regole<br>del Piano di Governo del Territorio ex art. 19:<br>- Il fabbricato degli appartamenti classificati per<br>l'operatività come:<br><input type="checkbox"/> Edifici di completamento<br><input type="checkbox"/> Edifici di interesse ambientale senza particolari<br>esigenze<br><input type="checkbox"/> Residenza<br>con prescrizioni come segue:<br>Elementi da conservare: archi, volte, portali; prescrizione di<br>sostituzione infissi in alluminio (se presenti); |
| ■ Vincoli ambientali                           | ■ no<br><input type="checkbox"/> Si – se si quali   |
| ■ Vincoli paesaggistici                        | ■ no<br><input type="checkbox"/> Si – se si quali   |

**Altro**



## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Architetto Federico Rossi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1774, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

- ❖ per i beni siti in Comune di Concesio in via Guglielmo Marconi 75 di cui al Catasto Fabbricati alla **Sezione Urbana NCT foglio 22 particella 69 sub. 26**

### DICHIARA

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

Unità stata oggetto di Opere di Ristrutturazione senza Dichiarazione di Fine Lavori.

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

- No, perché,
- Sì, ed i costi per la regolarizzazione dei luoghi sono quantificati in €.

Unità oggetto di Ristrutturazione ad oggi scaduta perché superiore ad anni tre da inizio lavori avvenuto il 28/02/2013 così come comunicatomi dal Tecnico Comunale;

€2'500 per spese professionali per redazione Fine Lavori, redazione Attestato di Prestazione Energetica e successiva richiesta di Agibilità

Note:



## 25.2 - Rispondenza catastale – Lotto nr. 4 di 8.

Immobile identificato in mappa al	Foglio 22	Sezione NCT	particella 69
Unità Residenziale			
■ Sub. 26	categoria A/2	classe 5	consistenza Vani 4    Sup.Cat.105 m <sup>2</sup> Rendita € 309.87
Documentazione visionata	■	Direttamente presso Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio	
	□	Da siti web:	
Elenco documentazione visionata	□	Visura storica Catasto Terreni	
	■	Visura Storica Catasto Fabbricati	
	■	Scheda catastale	
	■	Elaborato Planimetrico di subalternazione	
	□	elenco immobili	
	■	Estratto Mappa	
	□	Tipo Mappale	
	□	Tipo frazionamento	
	■	Altro: Elenco Subalterni Assegnati	
Data verifica catastale	12/03/2018 – 28/06/2018		



## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Architetto Federico Rossi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1774, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'unità Edilizia,
  
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

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





## 25.3 - Verifica della titolarità – Lotto nr. 4 di 8.

### ■ Inquadramento della Titorarietà:

Tipo di Atto: Atto di Compravendita  
Notaio: Dr. Felice Pugliese  
Data Atto: 30/03/2011  
Repertorio: 3315  
Raccolta: 2778  
Estremi Registrazione: Registrato a Gardone Val Trompia (BS) il 04/04/2011 al n. 870, Serie 1T  
Estremi Trascrizione: Trascritto a Brescia il 04/04/2011 n.13789/8341

### ■ Titolo di provenienza:

Tipo di Atto:  
Notaio:  
Data Atto:  
Repertorio:  
Raccolta:  
Estremi Registrazione:  
Estremi Trascrizione:

### ■ Quota di proprietà

■ Intera (1/1) GIADA BIANCA SRL

Parte: indicare la quota:

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

### ■ Usufrutto

■ No

Se si indicare il nominativo:

### ■ Nuda proprietà

■ No

Se si indicare il nominativo:

Nota: I nominativi diversi dall'esecutato dovranno essere omessi nella versione allegata ai bandi di vendita.

### Condizioni limitanti

#### ■ Servitù

■ Non sono presenti servitù

Sono presenti servitù

da titolo:

apparenti:

#### ■ Vincoli

■ No

Se si quali

#### ■ Oneri

■ No

Se si quali

#### ■ Pesi

■ No

Se si quali

#### ■ Gravami

■ No

Se si quali



## Stato del possesso del bene alla data della valutazione

■ Libero

Occupato

Occupato da

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

Tipo di contratto

€/anno

Rata

Durata in anni

Scadenza contratto

Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

### Altro:

L'unità è oggetto di CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE del 15/06/2018 (di cui in allegato), depositato presso Agenzia delle Entrate, registrato il 25/06/2018 al n. 2325 serie 3; l'unità alla data del Contratto era in fase di accatastamento e quindi nel documento è descritta ma non individuata unilateralmente da subalterno.



## **26 - Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente – Lotto nr. 4 di 8.**

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

Sul bene gravanti oneri dovuti per eseguire Fine Lavori per le lavorazioni effettuate, eseguire Attestato di Prestazione Energetica e redigere pratica Agibilità per un importo totale, in base a quanto precedentemente riportato preventivabile per € 2'500.

Non sono state riscontrate ulteriori formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

## **27 - Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente – Lotto nr. 4 di 8.**

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

Non sono state riscontrate formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.



## 28 - Analisi estimativa – Lotto nr. 3 di 4.

### Utilizzo della valutazione

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

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

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

### Basi del valore

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

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

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

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

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

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

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

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



**Assunzioni limitative** - Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Nessuna

**Condizioni limitative** - Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Nessuna

**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. 4 comparabili

Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr. 4 comparabili

Sistema di ripartizione

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

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

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

*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.*



## 29 - Riepilogo dei valori di stima – Lotto nr. 4 di 8.

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Catasto Fabbricati alla Sezione NCT del Comune di Concesio, Foglio 22, particella 69

Unità Residenziale

■ Sub. 26 categoria A/2 classe 5 consistenza Vani 4 Sup.Cat.105 m<sup>2</sup> Rendita € 309.87

il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in €. **108'000,00** diconsì Euro Centottomila virgola zero zero (**vedasi analisi estimativa allegato I**)

il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in €. **85'000,00** diconsì Euro Ottantacinquemila virgola zero zero (**vedasi analisi estimativa allegato II**).

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei seguenti beni:

Comune di Concesio NCT fg. 22 part. 69 sub. 12 Beni comuni non censibili (Corte Comune),

Comune di Concesio NCT fg. 22 part. 69 sub. 18 Beni comuni non censibili (Corte Comune, Portico, Scala, Vano Scambiatori)

---

### Note

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

*La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.*

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



## 30 - Inquadramento dell'immobile – Lotto nr. 5 di 8.

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

■ Provincia	Brescia
■ Comune	Concesio, CAP 25062
■ Via	via Guglielmo Marconi
■ Civico n.	75

#### Zona

■ Urbana	■ Centrale
	□ Semicentrale
	□ Periferica
□ Extra Urbana	□ Agricola
	□ Industriale
	□ Artigianale
	□ Residenziale

#### Mappa geografica

Comune di Concesio



FONTE: Immagini ©2018 Google. Dati cartografici @2018 Google



---

■ Destinazione urbanistica dell'immobile	Residenziale
■ Tipologia immobiliare	Fabbricato – Usato – In condominio
■ Tipologia edilizia dei fabbricati	Fabbricato a Corte
■ Tipologia edilizia unità immobiliari	Appartamento
■ Caratteristiche generali dell'immobile	
• Struttura in elevazione	mista pietra / Cemento e Laterizio
• Solai	Latero – cemento
• Copertura	Legno
• Murature Perimetrali	Cemento e Laterizio
• Coibentazioni/Isolamenti	Assenti
• Divisori tra unità	Laterizio
• Infissi Esterni	Legno
• Infissi Interni	
• Pavimenti e Rivestimenti	
• Impianto Riscaldamento	Autonomo
• Impianto Sanitario	Funzionante
• Impianto Gas	Funzionante
• Impianto Elettrico	Funzionante
• Impianto Climatizzazione	
• Altri Impianti	NO
• Allaccio Fognatura	Si
• Fonti Rinnovabili	Assenti
• Finiture Esterne	intonaco / mattoni faccia a vista
• N. totale piani edificio	n. 3 fuori terra
■ Dimensione	Piccola
■ Caratteri domanda e offerta	Lato Acquirente
	■ Privato
	□ Società
	□ Cooperativa
	□ Ente
	Lato Venditore
	■ Privato
	□ Società
	□ Cooperativa
	□ Ente
■ Forma di mercato	Concorrenza Monopolistica
■ Filtering	Down
■ Fase del mercato immobiliare	Fase di Recessione
□ Altro	





## 31 - Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione – Lotto nr. 5 di 8.

### DATO IMMOBILIARE

#### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Unità residenziale trilocale al piano Primo di edificio a corte con posto auto all'interno della Corte.

#### Identificazione catastale

- |                     |              |                                  |     |
|---------------------|--------------|----------------------------------|-----|
| ■ Comune Censuario  |              | Concesio                         |     |
| ■ Tipologia Catasto |              | <input type="checkbox"/> Terreni |     |
|                     |              | ■ Fabbricati                     |     |
| ■ Identificativo    | Appartamento | ■ Sezione                        | NCT |
|                     |              | ■ Foglio                         | 22  |
|                     |              | ■ Particella                     | 69  |
|                     |              | ■ Subalterno                     | 27  |

#### Confini

Indicare i confini catastali  
Unità Residenziale, piano Secondo

- a Nord con particella 63;
- a Est con subalterno 18 (parti comuni edificio);
- a Sud con subalterno 20;
- a Ovest con particella 4

#### Consistenza

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| ■ Rilievo                        | <input type="checkbox"/> Interno ed esterno           |
|                                  | ■ Solo esterno  |
| ■ Diretto in loco                |   |
| ■ Data del sopralluogo           | 15/05/2018  |
| ■ Desunto graficamente anche da: | ■ Planimetria catastale                               |
|                                  | ■ Elaborato grafico (atto autorizzativo)              |
|                                  | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |

#### Criterio di misurazione

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



## Calcolo superfici di proprietà

### Unità Residenziale al piano Primo (subalterno 27)

Superficie principale: mq. 94, così suddivisa:

Destinazione	Superficie	Indice mercantile	Superficie Commisurata
Residenziale piano Primo	m <sup>2</sup> 94	100%	$\frac{m^2}{m^2} \frac{94}{94}$
<b>Totale Superficie principale</b>			<b>m<sup>2</sup> 94</b>

### Locale Cantina al piano Primo

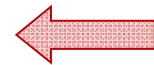
Superfici secondarie

Pertinenze esclusive di servizio dell'unità Immobiliare

(omogeneizzazione superfici nella misura del 30% fino a mq. 25; oltre mq. 25 nella misura del 10 %)

Destinazione	Superficie	Indice mercantile	Superficie Commisurata
Cantina	m <sup>2</sup> 12	25%	$\frac{m^2}{m^2} \frac{3,00}{3,00}$
<b>Totale Superfici di servizio</b>			<b>m<sup>2</sup> 3,00</b>

**Totale Superficie commerciale Unità Residenziale m<sup>2</sup> 97**

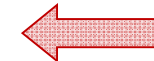


### Posto Auto

Superficie principale: mq. 13 così suddivisa:

Destinazione	Superficie	Indice mercantile	Superficie Commisurata
Posto Auto	piano Terra m <sup>2</sup> 11	100%	$\frac{m^2}{m^2} \frac{11}{11}$
<b>Totale Superficie principale</b>			<b>m<sup>2</sup> 11</b>

**Totale Superficie commerciale Posto Auto m<sup>2</sup> 11**



### Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

Variazioni di prezzo dell'unità derivano dalla qualità/tipologia del bene, dalla sua dislocazione, accessibilità e fruizione possibile.

Trattasi di unità Residenziale al piano Primo di edificio a corte con accesso dalla corte stessa e da corpo scale. L'unità è stata oggetto di ristrutturazione intrapresa nel 2011; il posto auto è accessibile da Corte comune di fabbricato con accesso chiuso da cancello elettrificato.



## Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

**Livello di Piano (dell'Accesso)** piano Primo

**Ascensore**

Presente  
 Assente  
 Vetustà dell'ascensore (anni)

**n. servizi** 1 NON AVUTO ACCESSO AL LOCALE

W.C.  
 Lavabo  
 Bidet  
 Doccia  
 Doccia con idromassaggio  
 Vasca  
 Vasca con doccia  
 Vasca con idromassaggio  
 Scaldabagno Elettrico  
 Vetustà Bagno (anni) 6

### Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente: Vetustà (anni) 6  
 Assente l'impianto  
 Non desumibile

#### Se presente indicare la tipologia:

Centralizzato  
 Autonomo

#### Alimentazione

Metano  
 Gas propano Liquido  
 Olio combustibile  
 Elettrico  
 Pompa di calore  
 Biocombustibili  
 Teleriscaldamento

#### Elementi radianti

Radiatori  
 Pavimento/Soffitto  
 Aria

Condizionamento

Presente : Vetustà (anni)  
 Assente  
 Non Desumibile

#### Se presente indicare se:

Totale  
 Parziale Vetustà (anni)  
 solo -

Solare Termico (per acqua calda)

Presente : Vetustà (anni)  
 Assente

Elettrico

Presente : Vetustà (anni): 6  
 Assente



- |                                     |  |                                     |                               |   |
|-------------------------------------|--|-------------------------------------|-------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Idraulico</b>                       | <input checked="" type="checkbox"/> | Presente :                    | Vetustà (anni) 6                            |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Assente                       |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Non desumibile                |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Antifurto</b>                       | <input type="checkbox"/>            | Presente :                    | Vetustà (anni)                              |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Assente                       |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Pannelli solari (fotovoltaico)</b>  | <input type="checkbox"/>            | Presente :                    | Vetustà (anni)                              |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente                       |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Impianto Geotermico</b>             | <input type="checkbox"/>            | Presente :                    | Vetustà (anni)                              |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente                       |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Domotica</b>                        | <input type="checkbox"/>            | Presente :                    | Vetustà (anni)                              |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente                       |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Manutenzione Fabbricato</b>         | <input type="checkbox"/>            | Minimo                        |   |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Medio                         |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Massimo                       |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Manutenzione Unità</b>              | <input type="checkbox"/>            | Minimo                        |   |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Medio                         |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Massimo                       |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Classe Energetica</b>               | <input type="checkbox"/>            | Classe desunta dall'ACE _____ |   |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Non desumibile                |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Inquinamento</b>                    | <input checked="" type="checkbox"/> | Atmosferico                   | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            |                               | <input type="checkbox"/> Presente           |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Acustico                      | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            |                               | <input type="checkbox"/> Presente           |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Elettromagnetico              | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            |                               | <input type="checkbox"/> Presente           |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Ambientale                    | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            |                               | <input type="checkbox"/> Presente           |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Esposizione prevalente immobile</b> | <input checked="" type="checkbox"/> | Minimo                        |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Medio                         |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Massimo                       |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Luminosità immobile</b>             | <input checked="" type="checkbox"/> | Minimo                        |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Medio                         |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Massimo                       |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Panoramicità dell'Immobile</b>      | <input checked="" type="checkbox"/> | Minimo                        |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Medio                         |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Massimo                       |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Funzionalità dell'Immobile</b>      | <input type="checkbox"/>            | Minimo                        |   |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Medio                         |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Massimo                       |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Finiture dell'Immobile</b>          | <input type="checkbox"/>            | Minimo                        |   |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Medio                         |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Massimo                       |   |
| <input type="checkbox"/>            | <b>Altro</b>                           |                                     |                               |   |



## 32 - Audit documentale e Due Diligence – Lotto nr. 5 di 8.

### 32.1 - Legittimità edilizia – urbanistica

#### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

#### Titoli autorizzativi esaminati

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Licenza o Concessione Edilizia       | Archiviazione Pratica Edilizia 160/2011 -<br>Manutenzione Edilizia della copertura e del Secondo  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Permesso di Costruire                | - Permesso di Costruire n.76 del 03/08/2011 per<br>Ristrutturazione Edificio al Rustico,<br>- Permesso di Costruire n.34 del 29/05/2012 per<br>Variante al Permesso di Costruire 76/2011 Nuova<br>Divisione Interna.  |
| <input type="checkbox"/> Denuncia Inizio Attività                        |   |
| <input type="checkbox"/> Segnalazione Certificata Inizio Attività        |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Altro                                | - Certificato di Agibilità Numero presa d'Atto<br>17/2014 del 04/09/2013 per unità di cui al NCT<br>Comune di Concesio al fg.22, part. 69, sub.14<br>- Certificato di Agibilità Numero presa d'Atto 30 -<br>parziale del 24/07/2014 per unità di cui al NCT<br>Comune di Concesio al fg.22, part. 69, sub.22.         |
| <input type="checkbox"/> Pratiche in sanatoria                           |   |
| <input type="checkbox"/> Condono Edilizio                                |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Certificato Abitabilità              | <input checked="" type="checkbox"/> assente          Motivo assenza:<br><input checked="" type="checkbox"/> Non effettuata richiesta  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Indicare la documentazione visionata | - Estratti Pgt e NTA<br>- Concessione Edilizia n.336 del 07/05/1987<br>- Pratica Edilizia 160/2011 ARCHIVIATA<br>- Permesso di Costruire n.76 del 03/08/2011<br>- Permesso di Costruire n.34 del 29/05/2012<br>- Certificato Agibilità 17/2014 del 04/09/2013<br>- Certificato Agibilità 30 - parziale del 24/07/2014 |



■ Fonte documentazione visionata	Ufficio Tecnico Comunale
■ Data verifica urbanistica (gg/mm/aa)	10/05/2018 15/05/2018
<b>Situazione urbanistica</b>	
■ Strumento urbanistico	■ Vigente <input type="checkbox"/> Adottato
■ Convenzione Urbanistica	■ no <input type="checkbox"/> Si – se si inserire gli estremi della convenzione: <input type="checkbox"/> -
■ Cessioni diritti edificatori	■ no <input type="checkbox"/> Si – se si inserire gli estremi dell'atto
<b>Limitazioni urbanistiche</b>	
■ Vincoli urbanistici / Vincoli Amministrativi	<input type="checkbox"/> no ■ Si – se si quali Beni Ricadenti in Zona Nuclei di Antica Formazione (NAF), normata come specificato nell'allegato Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio ex art. 19: - Il fabbricato degli appartamenti classificati per l'operatività come: <input type="checkbox"/> Edifici di completamento <input type="checkbox"/> Edifici di interesse ambientale senza particolari esigenze <input type="checkbox"/> Residenza con prescrizioni come segue: Elementi da conservare: archi, volte, portali; prescrizione di sostituzione infissi in alluminio (se presenti);
■ Vincoli ambientali	■ no <input type="checkbox"/> Si – se si quali
■ Vincoli paesaggistici	■ no <input type="checkbox"/> Si – se si quali

**Altro**



## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Architetto Federico Rossi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1774, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

- ❖ per i beni siti in Comune di Concesio in via Guglielmo Marconi 75 di cui al Catasto Fabbricati alla **Sezione Urbana NCT foglio 22 particella 69 sub. 27**

### DICHIARA

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

Unità stata oggetto di Opere di Ristrutturazione senza Dichiarazione di Fine Lavori.

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

- No, perché,
- Sì, ed i costi per la regolarizzazione dei luoghi sono quantificati in €.

Unità oggetto di Ristrutturazione ad oggi scaduta perché superiore ad anni tre da inizio lavori avvenuto il 28/02/2013 così come comunicatomi dal Tecnico Comunale;

Non è stato possibile avere accesso al bene; presumendo l'interno unità difforme da quanto agli atti si deve effettuare Sanatoria per regolarizzare le opere interne difformi con spese e oneri per quanto segue:

€1.000 oblazione per le opere abusive realizzate (se solo interne);

€2'500 per spese professionali per redazione pratica Sanatoria, Fine Lavori, redazione Attestato di Prestazione Energetica e successiva richiesta di Agibilità

per un totale di Costi regolarizzazione bene pari a €3'500.

Note: Nel caso si fossero riscontrate variazioni anche esterne rispetto al progetto depositato la quantificazione dell'oblazione della Sanatoria avverrebbe in merito a quanto variato e non è quantificabile a priori.



## 32.2 - Rispondenza catastale – Lotto nr. 5 di 8.

Immobile identificato in mappa al	Foglio 22	Sezione NCT	particella 69
Unità Residenziale			
■ Sub. 27	categoria A/2	classe 5	consistenza Vani 4 Sup.Cat. 95 m <sup>2</sup> Rendita € 309.87
Documentazione visionata	■	Direttamente presso Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio	
	□	Da siti web:	
Elenco documentazione visionata	□	Visura storica Catasto Terreni	
	■	Visura Storica Catasto Fabbricati	
	■	Scheda catastale	
	■	Elaborato Planimetrico di subalternazione	
	□	elenco immobili	
	■	Estratto Mappa	
	□	Tipo Mappale	
	□	Tipo frazionamento	
	■	Altro: Elenco Subalterni Assegnati	
Data verifica catastale	12/03/2018 – 28/06/2018		





## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Architetto Federico Rossi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1774, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'unità Edilizia,
  
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

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



## 32.3 - Verifica della titolarità – Lotto nr. 5 di 8

### ■ Inquadramento della Titorarietà:

Tipo di Atto: Atto di Compravendita  
Notaio: Dr. Felice Pugliese  
Data Atto: 30/03/2011  
Repertorio: 3315  
Raccolta: 2778  
Estremi Registrazione: Registrato a Gardone Val Trompia (BS) il 04/04/2011 al n. 870, Serie 1T  
Estremi Trascrizione: Trascritto a Brescia il 04/04/2011 n.13789/8341

### ■ Titolo di provenienza:

Tipo di Atto:  
Notaio:  
Data Atto:  
Repertorio:  
Raccolta:  
Estremi Registrazione:  
Estremi Trascrizione:

### ■ Quota di proprietà

■ Intera (1/1) GIADA BIANCA SRL  
 Parte: indicare la quota:  
Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

### ■ Usufrutto

■ No  
 Se si indicare il nominativo:

### ■ Nuda proprietà

■ No  
 Se si indicare il nominativo:

Nota: I nominativi diversi dall'esecutato dovranno essere omessi nella versione allegata ai bandi di vendita.

### Condizioni limitanti

#### ■ Servitù

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

#### ■ Vincoli

■ No  
 Se si quali

#### ■ Oneri

■ No  
 Se si quali

#### ■ Pesi

■ No  
 Se si quali

#### ■ Gravami

■ No  
 Se si quali



### Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

Occupato da

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

Tipo di contratto

€/anno

Rata

Durata in anni

Scadenza contratto

Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

### Altro:

In sede del sopralluogo del 15/05/2018 il - OMISSIS - riferisce che per l'appartamento è in essere Contratto Preliminare di Compravendita che ha poi fornito al CTU che si allega alla presente; tale contratto presenta descrizione dell'unità imprecisa e non cita il civico di via Marconi e non cita riferimenti catastali e risulta scaduto il 30 aprile 2017. Il - OMISSIS - non ha fornito ulteriori specifiche inerenti.



### **34 - Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente – Lotto nr. 5 di 8.**

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

Sul bene gravanti oneri dovuti per eseguire Fine Lavori per le lavorazioni effettuate, con eventuale oblazione dovuta per eseguire sanatoria di eventuali difformità interne, eseguire accatastamento unità e Attestato di Prestazione Energetica e redigere pratica Agibilità per un importo totale, in base a quanto precedentemente riportato preventivamente per € 3'500, specificando che in caso di difformità sulle facciate le oblazioni per eventuali sanatoria non sono ipotizzabili in codesta sede perché dovuta all'entità delle difformità rispetto alle pratiche edilizie depositate.

Non sono state riscontrate ulteriori formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

### **35 - Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente – Lotto nr. 5 di 8.**

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

Non sono state riscontrate formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.



## 36 - Analisi estimativa – Lotto nr. 5 di 8.

### Utilizzo della valutazione

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

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

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

### Basi del valore

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

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

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

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

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

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

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

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



**Assunzioni limitative** - Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Non è stato consentito l'accesso al bene; quanto in Stima si desume da visione esterna dei beni e dagli Atti reperiti.

**Condizioni limitative** - Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Nessuna

**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. 4 comparabili
  - Sistema di Stima
  - MCA + Sistema di Stima con nr. 4 comparabili
  - Sistema di ripartizione
  - Analisi di regressione semplice con nr. \_\_\_\_ dati campione
  - Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_ dati campione
- Finanziario
  - Capitalizzazione diretta
  - Capitalizzazione finanziaria
  - Analisi del flusso di cassa scontato
- Dei costi

*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.*



### 37 - Riepilogo dei valori di stima – Lotto nr. 5 di 8.

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Catasto Fabbricati alla Sezione NCT del Comune di Concesio, Foglio 22, particella 69

Unità Residenziale

■ Sub. 27 categoria A/2 classe 5 consistenza Vani 4 Sup.Cat. 95 m<sup>2</sup> Rendita € 309.87

il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in €. **103'000,00** diconsi Euro Centotremila virgola zero zero (**vedasi analisi estimativa allegato I**)

il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in €. **83'000,00** diconsi Euro Ottantatremila virgola zero zero (**vedasi analisi estimativa allegato II**).

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei seguenti beni:

Comune di Concesio NCT fg. 22 part. 69 sub. 12 Beni comuni non censibili (Corte Comune),

Comune di Concesio NCT fg. 22 part. 69 sub. 18 Beni comuni non censibili (Corte Comune, Portico, Scala, Vano Scambiatori)

---

#### Note

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

*La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.*

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



## 38 - Inquadramento dell'immobile – Lotto nr. 6 di 8.

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

■ Provincia	Brescia
■ Comune	Concesio, CAP 25062
■ Via	via Guglielmo Marconi
■ Civico n.	75

#### Zona

■ Urbana	■ Centrale
	□ Semicentrale
	□ Periferica
□ Extra Urbana	□ Agricola
	□ Industriale
	□ Artigianale
	□ Residenziale

#### Mappa geografica

Comune di Concesio



FONTE: Immagini ©2018 Google. Dati cartografici @2018 Google



---

■ Destinazione urbanistica dell'immobile	Residenziale
■ Tipologia immobiliare	Fabbricato – Usato – In condominio
■ Tipologia edilizia dei fabbricati	Fabbricato a Corte
■ Tipologia edilizia unità immobiliari	Appartamenti
■ Caratteristiche generali dell'immobile	
• Struttura in elevazione	mista pietra / Cemento e Laterizio
• Solai	Latero – cemento
• Copertura	Legno
• Murature Perimetrali	Cemento e Laterizio
• Coibentazioni/Isolamenti	Assenti
• Divisori tra unità	Laterizio
• Infissi Esterni	Legno
• Infissi Interni	Legno
• Pavimenti e Rivestimenti	Legno / Ceramica
• Impianto Riscaldamento	Autonomo
• Impianto Sanitario	collegamento esistente. Da Attivare
• Impianto Gas	collegamento esistente. Da Attivare
• Impianto Elettrico	collegamento esistente. Da Attivare
• Impianto Climatizzazione	presenti predisposizioni
• Altri Impianti	NO
• Allaccio Fognatura	Si
• Fonti Rinnovabili	Assenti
• Finiture Esterne	intonaco / mattoni faccia a vista
• N. totale piani edificio	n. 3 fuori terra
■ Dimensione	Media
■ Caratteri domanda e offerta	Lato Acquirente
	■ Privato
	□ Società
	□ Cooperativa
	□ Ente
	Lato Venditore
	■ Privato
	□ Società
	□ Cooperativa
	□ Ente
■ Forma di mercato	Concorrenza Monopolistica
■ Filtering	Down
■ Fase del mercato immobiliare	Fase di Recessione
□ Altro	



## 39 - Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione – Lotto nr. 6 di 8.

### DATO IMMOBILIARE

#### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Unità accatastata come UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE composta da: Appartamento al piano Secondo-Sottotetto con tasca-terrazzo nella copertura e area aperta all'interno della corte con Vincolo pertinenziale per individuazione posto Auto.

#### Identificazione catastale

- |                     |                          |            |     |
|---------------------|--------------------------|------------|-----|
| ■ Comune Censuario  | Concesio                 |            |     |
| ■ Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> | Terreni    |     |
|                     | ■                        | Fabbricati |     |
| ■ Identificativo    | ■                        | Sezione    | NCT |
|                     | ■                        | Foglio     | 22  |
|                     | ■                        | Particella | 69  |
|                     | ■                        | Subalterno | 28  |

#### Confini

Indicare i confini catastali

Unità Residenziale al piano Secondo/Sottotetto

- a Nord con esterno;
- a Est con subalterni 24 e 14 (altre proprietà) e sub.18 (parti comuni edificio);
- a Sud con esterno;
- a Ovest con subalterno 4

Area a piano Terra nella corte

- a Nord con subalterni 18 e 26;
- a Est con subalterno 18;
- a Sud con subalterno 12;
- a Ovest con subalterno 27.

- |                                |                                  |   |
|--------------------------------|----------------------------------|---|
| <b>Consistenza</b>             | ■ Rilievo                        | ■ Interno ed esterno                                    |
|                                | ■ Diretto in loco                |   |
|                                | ■ Data del sopralluogo           | 15/05/2018  |
|                                | ■ Desunto graficamente anche da: | ■ Planimetria catastale                                 |
|                                |                                  | ■ Elaborato grafico (atto autorizzativo)                |
|                                |                                  | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)   |
| <b>Criterio di misurazione</b> |                                  | ■ SEL - Superficie Esterna Lorda                        |
|                                |                                  | <input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda |
|                                |                                  | <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta |



**Calcolo superfici di proprietà****Unità Residenziale al piano Secondo-Sottotetto con Area di pertinenza al piano Terra***Superficie principale: mq. 96, così suddivisa:*

Destinazione	Superficie	Indice mercantile	Superficie Commisurata
Residenziale piano Secondo	m <sup>2</sup> 96	100%	<u>m<sup>2</sup> 96</u>
<i>Totale Superficie principale</i>			<i>m<sup>2</sup> 96</i>

*Superfici secondarie***Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità Immobiliare**

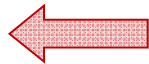
(omogeneizzazione superfici nella misura del 30% fino a mq. 25; nella misura del 10 % oltre mq. 25)

Destinazione	Superficie	Indice mercantile	Superficie Commisurata
Tasca-terrazzo in Copertura	m <sup>2</sup> 42	fino a m <sup>2</sup> 25	m <sup>2</sup> 7,50
		eccedente m <sup>2</sup> 25	m <sup>2</sup> 1,70

**Superficie Scoperta:**

(omogeneizzazione superfici nella misura del 10% fino a superficie unità; oltre nella misura del 2 %)

Corte Esterna	m <sup>2</sup> 39	fino a superficie unità	10%	<u>m<sup>2</sup> 3,90</u>
<i>Totale Superfici ornamento</i>				<i>m<sup>2</sup> 13,10</i>

**Totale Superficie commerciale Unità Residenziale m<sup>2</sup> 109,10****Caratteristiche qualitative**

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

Variazioni di prezzo dell'unità derivano dalla qualità/tipologia del bene, dalla sua dislocazione, accessibilità e fruizione possibile.

Trattasi di unità Residenziale al piano Secondo-Sottotetto di edificio a corte con accesso dal corpo scale comune. Unità con lavorazioni ultimate e mai abitata; presenti esternamente irregolarità intonaco e pavimentazione tasca-terrazzo; tetto con travi a vista con copertura ventilata; l'unità è stata oggetto di ristrutturazione intrapresa nel 2011. L'area al piano terra è oggetto di Vincolo Pertinenziale per la individuazione di Posto Auto per l'unità.



## Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

### Unità Residenziale al piano Secondo

Livello di Piano (dell'Accesso)

piano Secondo-Sottotetto

Ascensore

- Presente  
 Assente  
 Vetustà dell'ascensore (anni)

n. servizi

1

- W.C.  
 Lavabo  
 Bidet  
 Doccia  
 Doccia con idromassaggio  
 Vasca  
 Vasca con doccia  
 Vasca con idromassaggio  
 Scaldabagno Elettrico  
 Vetustà Bagno (anni) 6

### Impianti in dotazione

■ Riscaldamento

- Presente: Vetustà (anni) 6  
 Assente l'impianto  
 Non desumibile

#### Se presente indicare la tipologia:

- Centralizzato  
 Autonomo

#### Alimentazione

- Metano  
 Gas propano Liquido  
 Olio combustibile  
 Elettrico  
 Pompa di calore  
 Biocombustibili  
 Teleriscaldamento

#### Elementi radianti

- Radiatori  
 Pavimento/Soffitto  
 Aria

■ Condizionamento

- Presente : Vetustà (anni)  
 Assente – presenti predisposizioni  
 Non Desumibile

#### Se presente indicare se:

- Totale  
 Parziale Vetustà (anni) solo -

■ Solare Termico (per acqua calda)

- Presente : Vetustà (anni)  
 Assente

■ Elettrico

- Presente : Vetustà (anni): 6  
 Assente



- |                                     |  |                                     |                               |   |
|-------------------------------------|--|-------------------------------------|-------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Idraulico</b>                       | <input checked="" type="checkbox"/> | Presente :                    | Vetustà (anni) 6                            |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Assente                       |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Non desumibile                |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Antifurto</b>                       | <input type="checkbox"/>            | Presente :                    | Vetustà (anni)                              |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Assente                       |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Pannelli solari (fotovoltaico)</b>  | <input type="checkbox"/>            | Presente :                    | Vetustà (anni)                              |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente                       |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Impianto Geotermico</b>             | <input type="checkbox"/>            | Presente :                    | Vetustà (anni)                              |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente                       |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Domotica</b>                        | <input type="checkbox"/>            | Presente :                    | Vetustà (anni)                              |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente                       |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Manutenzione Fabbricato</b>         | <input type="checkbox"/>            | Minimo                        |   |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Medio                         |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Massimo                       |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Manutenzione Unità</b>              | <input checked="" type="checkbox"/> | Minimo                        |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Medio                         |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Massimo                       |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Classe Energetica</b>               | <input type="checkbox"/>            | Classe desunta dall'ACE _____ |   |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Non desumibile                |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Inquinamento</b>                    | <input checked="" type="checkbox"/> | Atmosferico                   | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            |                               | <input type="checkbox"/> Presente           |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Acustico                      | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            |                               | <input type="checkbox"/> Presente           |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Elettromagnetico              | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            |                               | <input type="checkbox"/> Presente           |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Ambientale                    | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            |                               | <input type="checkbox"/> Presente           |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Esposizione prevalente immobile</b> | <input type="checkbox"/>            | Minimo                        |   |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Medio                         |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Massimo                       |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Luminosità immobile</b>             | <input type="checkbox"/>            | Minimo                        |   |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Medio                         |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Massimo                       |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Panoramicità dell'Immobile</b>      | <input type="checkbox"/>            | Minimo                        |   |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Medio                         |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Massimo                       |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Funzionalità dell'Immobile</b>      | <input type="checkbox"/>            | Minimo                        |   |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Medio                         |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Massimo                       |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Finiture dell'Immobile</b>          | <input type="checkbox"/>            | Minimo                        |   |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Medio                         |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Massimo                       |   |
| <input type="checkbox"/>            | <b>Altro</b>                           |                                     |                               |   |



## 40 - Audit documentale e Due Diligence – Lotto nr. 6 di 8.

### 40.1 - Legittimità edilizia – urbanistica

#### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

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

#### Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza o Concessione Edilizia Archiviazione Pratica Edilizia 160/2011 - Manutenzione Edilizia della copertura e del Secondo
- Permesso di Costruire
  - Permesso di Costruire n.76 del 03/08/2011 per Ristrutturazione Edificio al Rustico,
  - Permesso di Costruire n.34 del 29/05/2012 per Variante al Permesso di Costruire 76/2011 Nuova Divisione Interna.
- Denuncia Inizio Attività
- Segnalazione Certificata Inizio Attività
- Altro
  - Certificato di Agibilità Numero presa d'Atto 17/2014 del 04/09/2013 per unità di cui al NCT Comune di Concesio al fg.22, part. 69, sub.14
  - Certificato di Agibilità Numero presa d'Atto 30 - parziale del 24/07/2014 per unità di cui al NCT Comune di Concesio al fg.22, part. 69, sub.22.
- Pratiche in sanatoria
- Condonò Edilizio
- Certificato Abitabilità
  - assente Motivo assenza:
    - Non effettuata richiesta
- Indicare la documentazione visionata
  - Estratti Pgt e NTA
  - Concessione Edilizia n.336 del 07/05/1987
  - Pratica Edilizia 160/2011 ARCHIVIATA
  - Permesso di Costruire n.76 del 03/08/2011
  - Permesso di Costruire n.34 del 29/05/2012
  - Certificato Agibilità 17/2014 del 04/09/2013
  - Certificato Agibilità 30 - parziale del 24/07/2014



- 
- |  |   |
|--|---|
| ■ Fonte documentazione visionata               | Ufficio Tecnico Comunale  |
| ■ Data verifica urbanistica (gg/mm/aa)         | 10/05/2018<br>15/05/2018  |
| <b>Situazione urbanistica</b>                  |   |
| ■ Strumento urbanistico                        | ■ Vigente<br><input type="checkbox"/> Adottato  |
| ■ Convenzione Urbanistica                      | ■ no<br><input type="checkbox"/> Si – se si inserire gli estremi della convenzione:<br><input type="checkbox"/> -   |
| ■ Cessioni diritti edificatori                 | ■ no<br><input type="checkbox"/> Si – se si inserire gli estremi dell'atto  |
| <b>Limitazioni urbanistiche</b>                |   |
| ■ Vincoli urbanistici / Vincoli Amministrativi | <input type="checkbox"/> no<br>■ Si – se si quali<br>Beni Ricadenti in Zona Nuclei di Antica Formazione (NAF),<br>normata come specificato nell'allegato Piano delle Regole<br>del Piano di Governo del Territorio ex art. 19:<br>- Il fabbricato degli appartamenti classificati per<br>l'operatività come:<br><input type="checkbox"/> Edifici di completamento<br><input type="checkbox"/> Edifici di interesse ambientale senza particolari<br>esigenze<br><input type="checkbox"/> Residenza<br>con prescrizioni come segue:<br>Elementi da conservare: archi, volte, portali; prescrizione di<br>sostituzione infissi in alluminio (se presenti); |
| ■ Vincoli ambientali                           | ■ no<br><input type="checkbox"/> Si – se si quali   |
| ■ Vincoli paesaggistici                        | ■ no<br><input type="checkbox"/> Si – se si quali   |

**Altro**



## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Architetto Federico Rossi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1774, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

- ❖ per i beni siti in Comune di Concesio in via Guglielmo Marconi 75 di cui al Catasto Fabbricati alla **Sezione Urbana NCT foglio 22 particella 69 sub. 25**

### DICHIARA

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

Unità oggetto di Opere di Ristrutturazione intraprese nel 2011 con pratica scaduta, senza Dichiarazione di Fine Lavori e Agibilità.

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

- No, perché,
- Sì, ed i costi per la regolarizzazione dei luoghi sono quantificati in €.

Unità oggetto di Ristrutturazione ad oggi scaduta perché superiore ad anni tre da inizio lavori avvenuto il 28/02/2013 così come comunicatomi dal Tecnico Comunale;

€4'000 per spese professionali per redazione Fine Lavori, redazione Attestato Prestazione Energetica e successiva richiesta di Agibilità e accatastamento dei beni.

per un totale di Costi regolarizzazione bene pari a € 4'000.

Note:





## 40.2 - Rispondenza catastale – Lotto nr. 6 di 8.

Immobile identificato in mappa al Foglio 22 Sezione NCT particella 69

Unità Residenziale

■ Sub. 28

**in corso di costruzione – Cat. F03 – Classe U**

Documentazione visionata

- Direttamente presso Agenzia Entrate –  
Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
- Da siti web:

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- Visura Storica Catasto Fabbricati
- Scheda catastale
- Elaborato Planimetrico di subalternazione
- elenco immobili
- Estratto Mappa
- Tipo Mappale
- Tipo frazionamento
- Altro: Elenco Subalterni Assegnati

Data verifica catastale

12/03/2018 – 28/06/2018



## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Architetto Federico Rossi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1774, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'unità Edilizia,

Si specifica che l'unità è oggi accatastata come **Unità in Costruzione**.

la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

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



### 40.3 - Verifica della titolarità – Lotto nr. 6 di 8.

■ Inquadramento della Titorarietà:

Tipo di Atto: Atto di Compravendita  
Notaio: Dr. Felice Pugliese  
Data Atto: 30/03/2011  
Repertorio: 3315  
Raccolta: 2778  
Estremi Registrazione: Registrato a Gardone Val Trompia (BS) il 04/04/2011 al n. 870, Serie 1T  
Estremi Trascrizione: Trascritto a Brescia il 04/04/2011 n.13789/8341

■ Titolo di provenienza:

Tipo di Atto:  
Notaio:  
Data Atto:  
Repertorio:  
Raccolta:  
Estremi Registrazione:  
Estremi Trascrizione:

■ Quota di proprietà

■ Intera (1/1) GIADA BIANCA SRL

Parte: indicare la quota:

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

■ Usufrutto

■ No

Se si indicare il nominativo:

■ Nuda proprietà

■ No

Se si indicare il nominativo:

Nota: I nominativi diversi dall'esecutato dovranno essere omessi nella versione allegata ai bandi di vendita.

#### Condizioni limitanti

■ Servitù

■ Non sono presenti servitù

Sono presenti servitù

da titolo:

apparenti:

■ Vincoli

No

■ Se si quali

Come riportato nella CERTIFICAZIONE NOTARILE VENTENNALE redatta dal Notaio Luigi Zampaglione al 27/11/2017 sul sub. 25 in costruzione vige VINCOLO ai sensi dell'art.64 comma 3 L.R.12/2005 costituito con Atto del 16/02/2012 n.3950/3305 ri repertorio Notaio Felice Puglisi registrato a Gardone Val Trompia il 16/02/2012 al n. 418 S.1T e trascritto a Brescia il 17 febbraio 2012 ai nn.6162/4162, con cui la società GIADA BIANCA SRL "vincolava il posto auto d realizzare in una porzione del portico esclusivo ricompreso nella maggior consistenza dell'unità immobiliare individuata con la particella 69/2 Fg.22NCEU Sez. NCT (portico attualmente ricompreso nella maggior consistenza del Mappale 96/25) quale pertinenza dell'appartamento da realizzare al piano sottotetto/secondo (attualmente mapp.69/25 parte e 69/4)"



- Oneri                                   ■ No  
  □ Se si quali
- Pesi                                     ■ No  
  □ Se si quali
- Gravami                               ■ No  
  □ Se si quali

**Unità Residenziale al piano Secondo-Sottotetto**

**Stato del possesso del bene alla data della valutazione**

- Libero
- Occupato



## **41 - Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente – Lotto nr. 6 di 8.**

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

Sul bene gravanti oneri dovuti per eseguire fine lavori per le lavorazioni effettuate, eseguire Accatastamento unità, redazione Attestato di Prestazione Energetica e redigere pratica Agibilità per un importo totale, in base a quanto precedentemente riportato preventivabile per € 4'000.

Non sono state riscontrate ulteriori formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

## **42 - Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente – Lotto nr. 6 di 8.**

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

Non sono state riscontrate formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.



## 43 - Analisi estimativa – Lotto nr. 6 di 8.

### Utilizzo della valutazione

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

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

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

### Basi del valore

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

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

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

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

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

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

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

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



**Assunzioni limitative** - Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Nessuna

**Condizioni limitative** - Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Nessuna

**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. 4 comparabili

Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr. 4 comparabili

Sistema di ripartizione

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

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

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

*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.*



## 44 - Riepilogo dei valori di stima – Lotto nr. 6 di 8.

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Catasto Fabbricati alla Sezione NCT del Comune di Concesio, Foglio 22, particella 69

Unità Residenziale

■ Sub. 25 **in corso di costruzione – Cat. F03 – Classe U**

il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in €. **130'000,00** diconsi Euro Centotrentamila virgola zero zero (**vedasi analisi estimativa allegato I**)

il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in €. **105'000,00** diconsi Euro Centocinquemila virgola zero zero (**vedasi analisi estimativa allegato II**).

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei seguenti beni:

Comune di Concesio NCT fg. 22 part. 69 sub. 12 Beni comuni non censibili (Corte Comune),

Comune di Concesio NCT fg. 22 part. 69 sub. 18 Beni comuni non censibili (Corte Comune, Portico, Scala, Vano Scambiatori)

---

### Note

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

*La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.*

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





## 45 - Inquadramento dell'immobile – Lotto nr. 7 di 8.

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

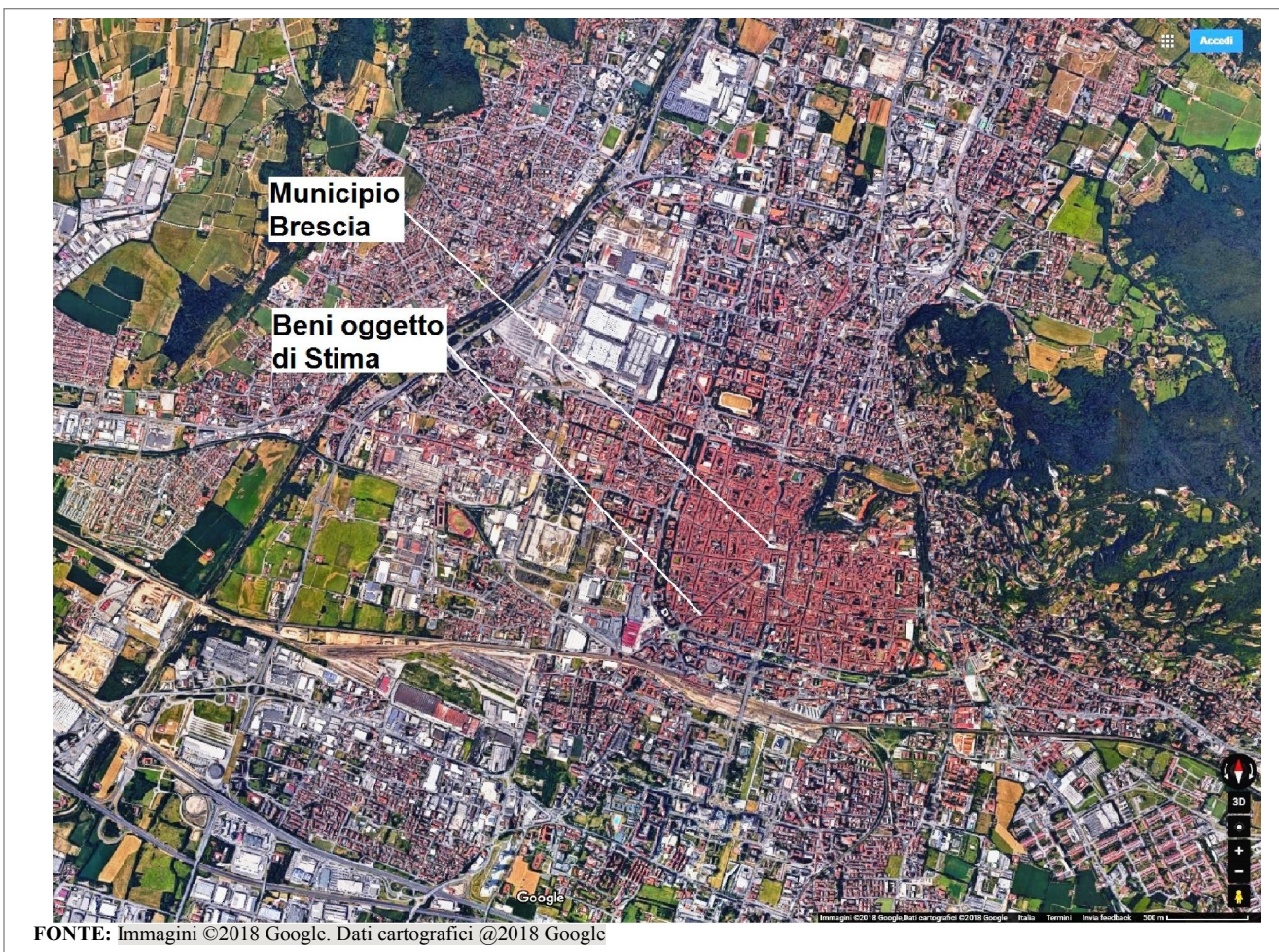
- Provincia Brescia
- Comune Brescia, CAP 25122
- Via Corso Martiri della Libertà
- Civico n. 58/a

#### Zona

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

#### Mappa geografica

Comune di Brescia



■ <b>Destinazione urbanistica dell'immobile</b>	<b>Direzionale</b>
■ <b>Tipologia immobiliare</b>	<b>Fabbricato – Usato – In condominio</b>
■ <b>Tipologia edilizia dei fabbricati</b>	<b>Fabbricato in linea</b>
■ <b>Tipologia edilizia unità immobiliari</b>	<b>Altro: Unità Commerciale/Negozio</b>
■ <b>Caratteristiche generali dell'immobile</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Struttura in elevazione</li> <li>● Solai</li> <li>● Copertura</li> <li>● Murature Perimetrali</li> <li>● Coibentazioni/Isolamenti</li> <li>● Divisori tra unità</li> <li>● Infissi Esterni</li> <li>● Infissi Interni</li> <li>● Pavimenti e Rivestimenti</li> <li>● Impianto Riscaldamento</li> <li>● Impianto Sanitario</li> <li>● Impianto Gas</li> <li>● Impianto Elettrico</li> <li>● Impianto Climatizzazione</li> <li>● Altri Impianti</li> <li>● Allaccio Fognatura</li> <li>● Fonti Rinnovabili</li> <li>● Finiture Esterne</li> <li>● N. totale piani edificio</li> </ul>	<p>mista pietra / Cemento e Laterizio</p> <p>Latero – cemento</p> <p>Latero – cemento</p> <p>Cemento e Laterizio</p> <p>Assenti</p> <p>Laterizio</p> <p>Alluminio/Legno</p> <p>Legno</p> <p>Ceramica</p> <p>Autonomo</p> <p>Funzionante</p> <p>Funzionante</p> <p>SI</p> <p>NO</p> <p>Si</p> <p>Assenti</p> <p>intonaco / mattoni faccia a vista</p> <p>n. 5 (n.4 fuori terra e n. 1 Interrato)</p>
■ <b>Dimensione</b>	media
■ <b>Caratteri domanda e offerta</b>	<p>Lato Acquirente</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Privato</li> <li>■ Società</li> <li><input type="checkbox"/> Cooperativa</li> <li><input type="checkbox"/> Ente</li> </ul> <p>Lato Venditore</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Privato</li> <li>■ Società</li> <li><input type="checkbox"/> Cooperativa</li> <li><input type="checkbox"/> Ente</li> </ul>
■ <b>Forma di mercato</b>	Concorrenza Monopolistica
■ <b>Filtering</b>	Down
■ <b>Fase del mercato immobiliare</b>	Fase di Recessione
<input type="checkbox"/> <b>Altro</b>	



## 46 - Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione – Lotto nr. 7 di 8.

### DATO IMMOBILIARE

#### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Negozio a piano strada con vetrine sulla via, sviluppato ai piano Terra e Interrato, con ingresso anche da retro edificio.

#### Identificazione catastale

- |                     |                                     |            |     |
|---------------------|-------------------------------------|------------|-----|
| ■ Comune Censuario  | Brescia                             |            |     |
| ■ Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/>            | Terreni    |     |
|                     | <input checked="" type="checkbox"/> | Fabbricati |     |
| ■ Identificativo    | <input checked="" type="checkbox"/> | Sezione    | NCT |
|                     | <input checked="" type="checkbox"/> | Foglio     | 118 |
|                     | <input checked="" type="checkbox"/> | Particella | 384 |
|                     | <input checked="" type="checkbox"/> | Subalterno | 25  |

#### Confini

Indicare i confini catastali

Unità Residenziale, piano Secondo

- a Nord con particella 457 subalterno 1;
- a Est con particella 384 sub. 28;
- a Sud con esterno sulla via Martiri della Libertà;
- a Ovest con particella 384 sub. 26 (di cui al lotto nr.8 di 8 di Perizia)

#### Consistenza

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| ■ Rilievo                        | ■ Interno ed esterno                                  |
|                                  | <input type="checkbox"/> Solo esterno                 |
| ■ Diretto in loco                | 13/07/2018  |
| ■ Data del sopralluogo           | ■ Planimetria catastale                               |
| ■ Desunto graficamente anche da: | ■ Elaborato grafico (atto autorizzativo)              |
|                                  | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |

#### Criterio di misurazione

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



## Calcolo superfici di proprietà

### Unità al piano Terra

Superficie principale: mq. 92, così suddivisa:

Destinazione	Superficie	Indice mercantile	Superficie Commisurata
Commerciale piano Terra	m <sup>2</sup> 92	100%	<u>m<sup>2</sup> 92</u>
<i>Totale Superficie principale</i>			<i>m<sup>2</sup> 92</i>

### Locale Cantina al piano Interrato

Superfici secondarie

Locali accessori di servizio dell'unità  
(omogeneizzazione superfici nella misura del 50%)

Destinazione	Superficie	Indice mercantile	Superficie Commisurata
Locali Interrati	m <sup>2</sup> 146	50%	<u>m<sup>2</sup> 73</u>
<i>Totale Superfici di servizio</i>			<i>m<sup>2</sup> 73</i>

**Superficie commerciale Unità Piano Interrato m<sup>2</sup> 165** 

### Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

Variazioni di prezzo dell'unità derivano dalla qualità/tipologia del bene, dalla sua dislocazione, accessibilità e fruizione possibile.

Trattasi di unità Commerciale al piano Strada e al piano Interrato in Condominio.

L'unità è oggi adibita ad Agenzia Immobiliare dislocata al piano Terra e che non fruisce del piano Interrato.

I locali al piano terra sono essenzialmente salubri, con serramenti interni in legno con coloratura sfogliata, i serramenti verso strada sono in Alluminio/lega, la pavimentazione è in marmo e legno.

I locali al piano Interrato hanno impianto elettrico di illuminazione non funzionante, i locali servizi da ristrutturare, i locali di deposito scarsamente versatili per un utilizzo normale della metratura, hanno porta blindata per accedere al locale maggiore, a soffitto vi sono derivazione idrauliche a vista di scarico dei piani superiori e di collegamento degli impianti di riscaldamento.

La Centrale Termica contiene anche scambiatore del Teleriscaldamento dell'unità a fianco, formando di fatto una servitù necessaria per l'unità a confine per la manutenzione dello scambiatore.



## Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

**Livello di Piano (dell'Accesso)** piano Terra

**Ascensore**

Presente  
 Assente  
 Vetustà dell'ascensore (anni)

**n. servizi** 2

W.C.  
 Lavabo  
 Bidet  
 Doccia  
 Doccia con idromassaggio  
 Vasca  
 Vasca con doccia  
 Vasca con idromassaggio  
 Scaldabagno Elettrico  
 Vetustà Bagno (anni) 2 / 15

### Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente: Vetustà (anni) 6  
 Assente l'impianto  
 Non desumibile  
**Se presente indicare la tipologia:**  
 Centralizzato  
 Autonomo  
**Alimentazione**  
 Metano  
 Gas propano Liquido  
 Olio combustibile  
 Elettrico  
 Pompa di calore  
 Biocombustibili  
 Teleriscaldamento  
**Elementi radianti**  
 Radiatori  
 Pavimento/Soffitto  
 Aria

Condizionamento

Presente : Vetustà (anni)  
 Assente  
 Non Desumibile

**Se presente indicare se:**  
 Totale  
 Parziale Vetustà (anni)  
 solo – area commerciale piano Terra

Solare Termico (per acqua calda)  Presente : Vetustà (anni)  
 Assente

Elettrico  Presente : Vetustà (anni): 6  
 Assente



- |                                     |  |                                     |                         |   |
|-------------------------------------|--|-------------------------------------|-------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Idraulico</b>                       | <input checked="" type="checkbox"/> | Presente :              | Vetustà (anni) 6                            |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Assente                 |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Non desumibile          |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Antifurto</b>                       | <input type="checkbox"/>            | Presente :              | Vetustà (anni)                              |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente                 |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Pannelli solari (fotovoltaico)</b>  | <input type="checkbox"/>            | Presente :              | Vetustà (anni)                              |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente                 |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Impianto Geotermico</b>             | <input type="checkbox"/>            | Presente :              | Vetustà (anni)                              |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente                 |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Domotica</b>                        | <input type="checkbox"/>            | Presente :              | Vetustà (anni)                              |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente                 |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Manutenzione Fabbricato</b>         | <input type="checkbox"/>            | Minimo                  |   |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Medio                   |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Massimo                 |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Manutenzione Unità</b>              | <input checked="" type="checkbox"/> | Minimo                  |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Medio                   |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Massimo                 |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Classe Energetica</b>               | <input checked="" type="checkbox"/> | Classe desunta dall'ACE | <u> C </u>                                  |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Non desumibile          |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Inquinamento</b>                    | <input checked="" type="checkbox"/> | Atmosferico             | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            |                         | <input type="checkbox"/> Presente           |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Acustico                | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            |                         | <input type="checkbox"/> Presente           |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Elettromagnetico        | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            |                         | <input type="checkbox"/> Presente           |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Ambientale              | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            |                         | <input type="checkbox"/> Presente           |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Esposizione prevalente immobile</b> | <input checked="" type="checkbox"/> | Minimo                  |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Medio                   |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Massimo                 |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Luminosità immobile</b>             | <input checked="" type="checkbox"/> | Minimo                  |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Medio                   |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Massimo                 |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Panoramicità dell'Immobile</b>      | <input checked="" type="checkbox"/> | Minimo                  |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Medio                   |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Massimo                 |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Funzionalità dell'Immobile</b>      | <input checked="" type="checkbox"/> | Minimo                  |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Medio                   |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Massimo                 |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Finiture dell'Immobile</b>          | <input checked="" type="checkbox"/> | Minimo                  |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Medio                   |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Massimo                 |   |
| <input type="checkbox"/>            | <b>Altro</b>                           |                                     |                         |   |



## 47 - Audit documentale e Due Diligence – Lotto nr. 7 di 8.

### 47.1 - Legittimità edilizia – urbanistica

#### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

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

#### Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza o Concessione Edilizia
- Permesso di Costruire
- Denuncia Inizio Attività
- Segnalazione Certificata Inizio Attività
- Altro SCIA del 10/02/2017 prot. 024927
- Pratiche in sanatoria
- Condono Edilizio
- Certificato Abitabilità
  - assente Motivo assenza:
    - Non richiesto a seguito ultime variazioni
- Indicare la documentazione visionata SCIA del 10/02/2017 prot. 024927
- Fonte documentazione visionata Ufficio Tecnico Comunale
- Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 27/08/2018

#### Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico
  - Vigente
  - Adottato
- Convenzione Urbanistica
  - no
  - Sì – se si inserire gli estremi della convenzione:
    -
- Cessioni diritti edificatori
  - no



- 
- Si – se si inserire gli estremi dell'atto
- Limitazioni urbanistiche**
- Vincoli urbanistici / Vincoli Amministrativi ■ no
- Si – se si quali
- Vincoli ambientali ■ no
- Si – se si quali
- Vincoli paesaggistici ■ no
- Si – se si quali
- Altro**





## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Architetto Federico Rossi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1774, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

- ❖ per i beni siti in Comune di Brescia in Corso Martiri della Libertà 58/a di cui al Catasto Fabbricati alla **Sezione Urbana NCT foglio 118 particella 384 sub. 25**

### DICHIARA

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

manca l'Agibilità dell'unità a seguito ultimo intervento rilevato

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

- No, perché,
  - Sì, ed i costi per la regolarizzazione dei luoghi sono quantificati in €.
- €.1'500 spese Tecniche per redazione Agibilità unità.



## 47.2 - Rispondenza catastale – Lotto nr. 7 di 8.

Immobile identificato in mappa al Foglio 118 Sezione NCT particella 384

Unità

■ Sub. 25 Zona Cens. 1 categoria C/1 classe 15 consistenza 113 m<sup>2</sup>  
Sup. Catastale 141 m<sup>2</sup> Rendita € 8'923,19

Documentazione visionata

- Direttamente presso Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
- Da siti web:

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- Visura Storica Catasto Fabbricati
- Scheda catastale
- Elaborato Planimetrico di subalternazione
- elenco immobili
- Estratto Mappa
- Tipo Mappale
- Tipo frazionamento
- Altro: Elenco Subalterni Assegnati

Data verifica catastale 04/07/2018



## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Architetto Federico Rossi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1774, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'unità Edilizia,
  
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

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



### 47.3 - Verifica della titolarità – Lotto nr. 7 di 8.

■ Inquadramento della Titorarietà:

Tipo di Atto: VENDITA DI PORZIONI DI FABBRICATO  
SOGGETTA AD I.V.A.  
Notaio: Metelli Dr. Adriano  
Data Atto: 22/07/1986  
Repertorio: 34518  
Raccolta: 14943  
Estremi Registrazione: Registrato a Brescia (BS) 25/07/1986 al n. 5756  
Estremi Trascrizione: Trascritto a Brescia il 30/07/1986 n.17175/12025

■ Titolo di provenienza:

Tipo di Atto:  
Notaio:  
Data Atto:  
Repertorio:  
Raccolta:  
Estremi Registrazione:  
Estremi Trascrizione:

- Quota di proprietà
  - Intera (1/1) GIADA BIANCA SRL
  - Parte: indicare la quota:  
Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari
- Usufrutto
  - No
  - Se si indicare il nominativo:
- Nuda proprietà
  - No
  - Se si indicare il nominativo:

Nota: I nominativi diversi dall'esecutato dovranno essere omessi nella versione allegata ai bandi di vendita.

**Condizioni limitanti**

- Servitù
  - Non sono presenti servitù
  - Sono presenti servitù
    - da titolo:
    - apparenti:
- Vincoli
  - No
  - Se si quali
- Oneri
  - No
  - Se si quali
- Pesì
  - No
  - Se si quali
- Gravami
  - No
  - Se si quali



### Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

Occupato da AGENZIA DEL CENTRO SRL, con sede in Brescia in Corso Martiri della Libertà 58/a, C.Fisc. 03883910980

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

■ Tipo di contratto	CONTRATTO DI LOCAZIONE DIVERSO DA ABITAZIONE
■ €/anno	€. 15'600
■ Rata	€. 1'300 / mese
■ Durata in anni	6
■ Scadenza contratto	31/01/2022
■ Estremi registrazione	prot. 17021718380047436 del 17/02/2017

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

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



#### **48 - Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente – Lotto nr. 7 di 8.**

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

Sul bene gravante servitù di passaggio per la manutenzione dello Scambiatore del Teleriscaldamento della unità commerciale a fianco, dato lo stesso collocato all'interno di locali al piano Interrato dell'unità; onere di tale servitù è stimato per € 3'000 data la reperibilità dovuta per assicurare la manutenzione a tale impianto.

Sono preventivate spese per € 1'500 per la redazione della pratica per l'Agibilità.

Spese condominiali residue per la Gestione 2016/2017 e 2017/2018 €.1'470,31.

Non sono state riscontrate ulteriori formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

#### **49 - Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente – Lotto nr. 7 di 8.**

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

Non sono state riscontrate formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.



## 50 - Analisi estimativa – Lotto nr. 7 di 8.

### Utilizzo della valutazione

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

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

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

### Basi del valore

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

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

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

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

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

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

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

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



**Assunzioni limitative** - Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Nessuna

**Condizioni limitative** - Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Nessuna

**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. 4 comparabili

Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr. 4 comparabili

Sistema di ripartizione

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

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

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

*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.*





## 51 - Riepilogo dei valori di stima – Lotto nr.7 di 8.

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Catasto Fabbricati alla Sezione NCT del Comune di Brescia, Foglio 118, particella 384

Unità

■ Sub. 25	Zona Cens. 1	categoria C/1	classe 15	consistenza 113 m <sup>2</sup>
		Sup. Catastale	141m <sup>2</sup>	Rendita € 8'923,19

il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in €. **320'000,00** diconsì Euro Trecentoventimila virgola zero zero (**vedasi analisi estimativa allegato I**)

il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in €. **260'000,00** diconsì Euro Duecentosesantamila virgola zero zero (**vedasi analisi estimativa allegato II**).

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei seguenti beni:

Comune di Brescia NCT fg. 118 part. 384 sub. 28 (bene comune non censibile identificante scala e disimpegno comuni a tutti i subalterni del mappale 384 e del mappale 382).

Comune di Brescia NCT fg. 118 part. 457 sub. 1 (bene comune non censibile identificante corte comune a tutti i subalterni del mappale 384 e del mappale 382).

---

### Note

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

*La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.*

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



## 52 - Inquadramento dell'immobile – Lotto nr. 8 di 8.

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

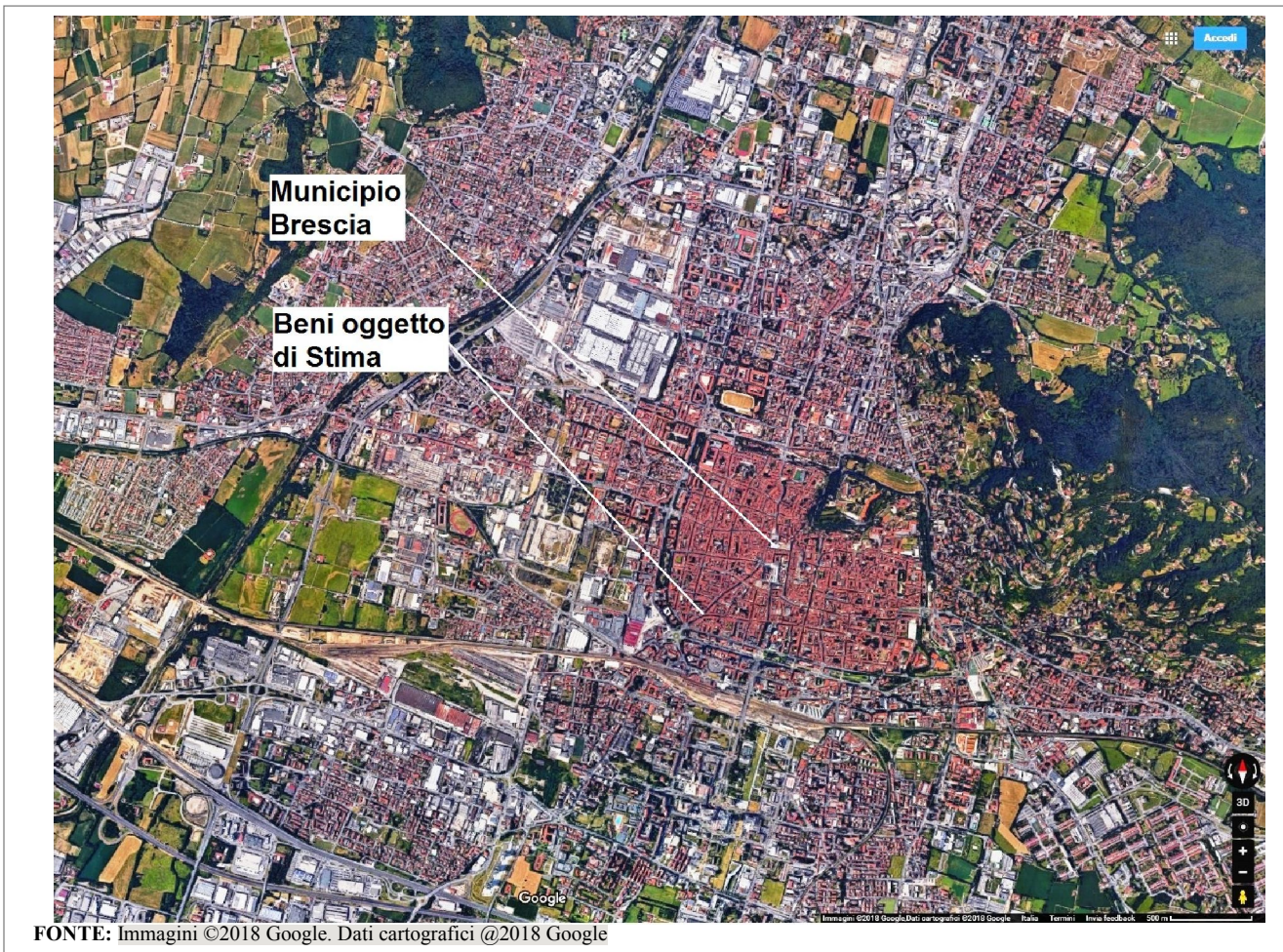
■ Provincia	Brescia
■ Comune	Brescia, CAP 25122
■ Via	Corso Martiri della Libertà
■ Civico n.	58/b

#### Zona

■ Urbana	■ Centrale
	□ Semicentrale
	□ Periferica
□ Extra Urbana	□ Agricola
	□ Industriale
	□ Artigianale
	□ Residenziale

#### Mappa geografica

Comune di Brescia



FONTE: Immagini ©2018 Google. Dati cartografici @2018 Google



- 
- |  |   |
|--|---|
| ■ Destinazione urbanistica dell'immobile | Direzionale   |
| ■ Tipologia immobiliare                  | Fabbricato – Usato – In condominio  |
| ■ Tipologia edilizia dei fabbricati      | Fabbricato in linea   |
| ■ Tipologia edilizia unità immobiliari   | Altro: Unità Commerciale/Negozio  |
| ■ Caratteristiche generali dell'immobile |   |
| • Struttura in elevazione                | mista pietra / Cemento e Laterizio  |
| • Solai                                  | Latero – cemento  |
| • Copertura                              | Latero – cemento  |
| • Murature Perimetrali                   | Cemento e Laterizio   |
| • Coibentazioni/Isolamenti               | Assenti   |
| • Divisori tra unità                     | Laterizio   |
| • Infissi Esterni                        | Alluminio/Legno   |
| • Infissi Interni                        | Legno   |
| • Pavimenti e Rivestimenti               | Ceramica  |
| • Impianto Riscaldamento                 | Autonomo  |
| • Impianto Sanitario                     | Funzionante   |
| • Impianto Gas                           |   |
| • Impianto Elettrico                     | Funzionante   |
| • Impianto Climatizzazione               | SI  |
| • Altri Impianti                         | NO  |
| • Allaccio Fognatura                     | Si  |
| • Fonti Rinnovabili                      | Assenti   |
| • Finiture Esterne                       | intonaco / mattoni faccia a vista   |
| • N. totale piani edificio               | n. 5 (n.4 fuori terra e n. 1 Interrato)   |
| ■ Dimensione                             | piccolo   |
| ■ Caratteri domanda e offerta            | Lato Acquirente<br>■ Privato<br>■ Società<br>□ Cooperativa<br>□ Ente<br>Lato Venditore<br>■ Privato<br>■ Società<br>□ Cooperativa<br>□ Ente |
| ■ Forma di mercato                       | Concorrenza Monopolistica   |
| ■ Filtering                              | Down  |
| ■ Fase del mercato immobiliare           | Fase di Recessione  |
| □ Altro                                  |   |



## 53 - Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione – Lotto nr. 8 di 8.

### DATO IMMOBILIARE

#### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Negozio a piano strada con vetrine sulla via.

#### Identificazione catastale

- |                     |  |
|---------------------|--|
| ■ Comune Censuario  | Brescia  |
| ■ Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> Terreni<br><input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati   |
| ■ Identificativo    | <input checked="" type="checkbox"/> Sezione NCT<br><input checked="" type="checkbox"/> Foglio 118<br><input checked="" type="checkbox"/> Particella 384<br><input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 26 |

#### Confini

Indicare i confini catastali

Unità Residenziale, piano Secondo

- a Nord con particella 384 sub. 25 (di cui al lotto nr.7 di 8 di Perizia).
- a Est con esterno sulla via Martiri della Libertà;
- a Sud con esterno sulla Contrada della Mansione;
- a Ovest con esterno sulla Contrada della Mansione.

#### Consistenza

- |                                  |  |
|----------------------------------|--|
| ■ Rilievo                        | ■ Interno ed esterno<br><input type="checkbox"/> Solo esterno  |
| ■ Diretto in loco                |  |
| ■ Data del sopralluogo           | 13/07/2018   |
| ■ Desunto graficamente anche da: | ■ Planimetria catastale<br>■ Elaborato grafico (atto autorizzativo)<br><input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |

#### Criterio di misurazione

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



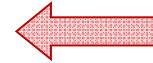
## Calcolo superfici di proprietà

### Unità al piano Terra

Superficie principale: mq. 63, così suddivisa:

Destinazione	Superficie	Indice mercantile	Superficie Commisurata
Commerciale piano Terra	m <sup>2</sup> 63	100%	<u>m<sup>2</sup> 63</u>
<i>Totale Superficie principale</i>			<i>m<sup>2</sup> 63</i>

**Superficie commerciale Unità Piano Terra m<sup>2</sup> 63**



### Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

Variazioni di prezzo dell'unità derivano dalla qualità/tipologia del bene, dalla sua dislocazione, accessibilità e fruizione possibile.

Trattasi di unità Commerciale al piano Strada in Condominio con vetrine sulle vie.

I locali sono essenzialmente salubri, con serramenti interni in legno, i serramenti verso strada in Alluminio/lega, la pavimentazione è in marmo e ceramica.

Lo scambiatore del Teleriscaldamento è nelle attigua proprietà (di cui al Lotto 7 di 8 di Perizia) al piano Interrato nella Centrale Termica. Ad oggi la manutenzione di tale impianto avviene passando per l'altra proprietà.



## Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

**Livello di Piano (dell'Accesso)** piano Terra

**Ascensore**

Presente  
 Assente  
 Vetustà dell'ascensore (anni)

**n. servizi** 1

W.C.  
 Lavabo  
 Bidet  
 Doccia  
 Doccia con idromassaggio  
 Vasca  
 Vasca con doccia  
 Vasca con idromassaggio  
 Scaldabagno Elettrico  
 Vetustà Bagno (anni) 5

### Impianti in dotazione

Riscaldamento  Presente: Vetustà (anni) 6

#### Scambiatore Teleriscaldamento collocato in altra proprietà

Assente l'impianto  
 Non desumibile

#### Se presente indicare la tipologia:

Centralizzato  
 Autonomo

#### Alimentazione

Metano  
 Gas propano Liquido  
 Olio combustibile  
 Elettrico  
 Pompa di calore  
 Biocombustibili  
 Teleriscaldamento

#### Elementi radianti

Radiatori  
 Pavimento/Soffitto  
 Aria

Condizionamento  Presente : Vetustà (anni)  
 Assente  
 Non Desumibile

#### Se presente indicare se:

Totale  
 Parziale Vetustà (anni)  
 solo – area commerciale piano Terra

Solare Termico (per acqua calda)  Presente : Vetustà (anni)  
 Assente

Elettrico  Presente : Vetustà (anni): 6  
 Assente



- |                                     |  |                                     |                         |   |
|-------------------------------------|--|-------------------------------------|-------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Idraulico</b>                       | <input checked="" type="checkbox"/> | Presente :              | Vetustà (anni) 6                            |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Assente                 |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Non desumibile          |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Antifurto</b>                       | <input type="checkbox"/>            | Presente :              | Vetustà (anni)                              |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente                 |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Pannelli solari (fotovoltaico)</b>  | <input type="checkbox"/>            | Presente :              | Vetustà (anni)                              |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente                 |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Impianto Geotermico</b>             | <input type="checkbox"/>            | Presente :              | Vetustà (anni)                              |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente                 |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Domotica</b>                        | <input type="checkbox"/>            | Presente :              | Vetustà (anni)                              |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente                 |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Manutenzione Fabbricato</b>         | <input type="checkbox"/>            | Minimo                  |   |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Medio                   |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Massimo                 |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Manutenzione Unità</b>              | <input checked="" type="checkbox"/> | Minimo                  |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Medio                   |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Massimo                 |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Classe Energetica</b>               | <input checked="" type="checkbox"/> | Classe desunta dall'ACE | <u> E </u>                                  |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Non desumibile          |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Inquinamento</b>                    | <input checked="" type="checkbox"/> | Atmosferico             | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            |                         | <input type="checkbox"/> Presente           |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Acustico                | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            |                         | <input type="checkbox"/> Presente           |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Elettromagnetico        | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            |                         | <input type="checkbox"/> Presente           |
|                                     |  | <input checked="" type="checkbox"/> | Ambientale              | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            |                         | <input type="checkbox"/> Presente           |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Esposizione prevalente immobile</b> | <input checked="" type="checkbox"/> | Minimo                  |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Medio                   |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Massimo                 |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Luminosità immobile</b>             | <input checked="" type="checkbox"/> | Minimo                  |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Medio                   |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Massimo                 |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Panoramicità dell'Immobile</b>      | <input checked="" type="checkbox"/> | Minimo                  |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Medio                   |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Massimo                 |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Funzionalità dell'Immobile</b>      | <input checked="" type="checkbox"/> | Minimo                  |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Medio                   |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Massimo                 |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <b>Finiture dell'Immobile</b>          | <input checked="" type="checkbox"/> | Minimo                  |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Medio                   |   |
|                                     |  | <input type="checkbox"/>            | Massimo                 |   |
| <input type="checkbox"/>            | <b>Altro</b>                           |                                     |                         |   |



## 54 - Audit documentale e Due Diligence – Lotto nr. 8 di 8.

### 54.1 - Legittimità edilizia – urbanistica

#### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

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

#### Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza o Concessione Edilizia
- Permesso di Costruire
- Denuncia Inizio Attività
- Segnalazione Certificata Inizio Attività
- Altro
- Pratiche in sanatoria
- Condono Edilizio
- Certificato Abitabilità
  - assente Motivo assenza:
    - Non richiesto a seguito ultime variazioni
  - Indicare la documentazione visionata SCIA del 10/02/2017 prot. 024927
  - Fonte documentazione visionata Ufficio Tecnico Comunale
  - Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 27/08/2018 – non trovati Atti inerenti l'unità

#### Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico
  - Vigente
  - Adottato
- Convenzione Urbanistica
  - no
  - Si – se si inserire gli estremi della convenzione:
    -
- Cessioni diritti edificatori
  - no





- 
- Si – se si inserire gli estremi dell'atto
- Limitazioni urbanistiche**
- Vincoli urbanistici / Vincoli Amministrativi ■ no
- Si – se si quali
- Vincoli ambientali ■ no
- Si – se si quali
- Vincoli paesaggistici ■ no
- Si – se si quali
- Altro**



## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Architetto Federico Rossi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1774, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

- ❖ per i beni siti in Comune di Brescia in Corso Martiri della Libertà 58/a di cui al Catasto Fabbricati alla **Sezione Urbana NCT foglio 118 particella 384 sub. 26**

### DICHIARA

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

manca l'Agibilità dell'unità a seguito ultimo intervento rilevato

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

- No, perché,
- Sì, ed i costi per la regolarizzazione dei luoghi sono quantificati in €.

€ 1.500 spese Tecniche per redazione Agibilità unità.



## 54.2 - Rispondenza catastale – Lotto nr. 8 di 8.

Immobile identificato in mappa al Foglio 118 Sezione NCT particella 384

Unità

■ Sub. 26 Zona Cens. 1 categoria C/1 classe 15 consistenza 50 m<sup>2</sup>  
Sup. Catastale 62 m<sup>2</sup> Rendita € 3'948,31

Documentazione visionata

- Direttamente presso Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
- Da siti web:

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- Visura Storica Catasto Fabbricati
- Scheda catastale
- Elaborato Planimetrico di subalternazione
- elenco immobili
- Estratto Mappa
- Tipo Mappale
- Tipo frazionamento
- Altro: Elenco Subalterni Assegnati

Data verifica catastale 04/07/2018



## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Architetto Federico Rossi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1774, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'unità Edilizia,
  
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

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



### 54.3 - Verifica della titolarità – Lotto nr. 8 di 8.

■ Inquadramento della Titolarietà:

Tipo di Atto: VENDITA DI PORZIONI DI FABBRICATO  
SOGGETTA AD I.V.A.  
Notaio: Metelli Dr. Adriano  
Data Atto: 22/07/1986  
Repertorio: 34518  
Raccolta: 14943  
Estremi Registrazione: Registrato a Brescia (BS) 25/07/1986 al n. 5756  
Estremi Trascrizione: Trascritto a Brescia il 30/07/1986 n.17175/12025

■ Titolo di provenienza:

Tipo di Atto:  
Notaio:  
Data Atto:  
Repertorio:  
Raccolta:  
Estremi Registrazione:  
Estremi Trascrizione:

- Quota di proprietà                      ■ Intera (1/1) GIADA BIANCA SRL  
  □ Parte: indicare la quota:  
  Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari
- Usufrutto                                      ■ No  
  □ Se si indicare il nominativo:
- Nuda proprietà                                ■ No  
  □ Se si indicare il nominativo:

Nota: I nominativi diversi dall'esecutato dovranno essere omessi nella versione allegata ai bandi di vendita.

**Condizioni limitanti**

- Servitù                                        ■ Non sono presenti servitù  
  □ Sono presenti servitù  
  □ da titolo:  
  □ apparenti:
- Vincoli                                        ■ No  
  □ Se si quali
- Oneri    ■ No  
  □ Se si quali
- Pesì     ■ No  
  □ Se si quali
- Gravami                                        ■ No  
  □ Se si quali



### Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

Occupato da

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

Tipo di contratto

€/anno

Rata

Durata in anni

Scadenza contratto

Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Altro:

Mezzo mail il 04/06/2018 l'Avv. - OMISSIS - ha fornito allo scrivente CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA per l'unità, con obbligo "a stipulare il contratto definitivo di vendita entro il 31/07/2018" (art.4 Contratto), termine prorogabile solo di comune accordo tra le parti. Non è stata fornita da tale data ulteriore documentazione.



## **55 - Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente – Lotto nr. 8 di 8.**

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

Necessità di accedere alla confinante proprietà (di cui al Lotto 7 di Perizia) per effettuare manutenzione Teleriscaldamento da parte del personale addetto e della proprietà dell'Unità. Tale necessità comporta deprezzamento sull'unità per € 10'000 (così come rilevato da fonti di mia fiducia in merito) considerando tale importo pari all'intervento necessario per effettuare deviazione dalle derivazioni al piano Interrato ed allacciare la derivazione del Teleriscaldamento all'interno dell'unità, per le concernenti opere dovute per tecnici impiantisti ed edili.

Sono preventivate spese per € 1'500 per la redazione della pratica per l'Agibilità.

Spese condominiali residue per la Gestione 2016/2017 e 2017/2018 € 499,79.

Non sono state riscontrate ulteriori formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

## **56 - Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente – Lotto nr. 8 di 8.**

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

Non sono state riscontrate formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.



## 57 - Analisi estimativa – Lotto nr. 8 di 8.

### Utilizzo della valutazione

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

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

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

### Basi del valore

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

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

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

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

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

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

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

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





**Assunzioni limitative** - Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Nessuna

**Condizioni limitative** - Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Nessuna

**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. 4 comparabili

Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr. 4 comparabili

Sistema di ripartizione

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

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

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

*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.*



## 58 - Riepilogo dei valori di stima – Lotto nr.8 di 8.

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Catasto Fabbricati alla Sezione NCT del Comune di Brescia, Foglio 118, particella 384

Unità

■ Sub. 26	Zona Cens. 1	categoria C/1	classe 15	consistenza 50 m <sup>2</sup>
		Sup. Catastale	62 m <sup>2</sup>	Rendita € 3'948,31

il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in €. **120'000,00** diconsì Euro Centoventimila virgola zero zero (**vedasi analisi estimativa allegato I**)

il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in €. **100'000,00** diconsì Euro Centomila virgola zero zero (**vedasi analisi estimativa allegato II**).

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei seguenti beni:

Comune di Brescia NCT fg. 118 part. 384 sub. 28 (bene comune non censibile identificante scala e disimpegno comuni a tutti i subalterni del mappale 384 e del mappale 382).

Comune di Brescia NCT fg. 118 part. 457 sub. 1 (bene comune non censibile identificante corte comune a tutti i subalterni del mappale 384 e del mappale 382).

---

### Note

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

*La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.*

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



## 59 - Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia Architetto Federico Rossi

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1774

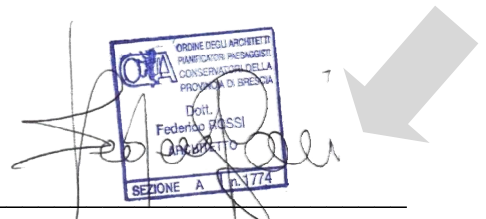
In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

### DICHIARA

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

Data rapporto valutazione 08/10/2018

Timbro e firma



The image shows a handwritten signature in blue ink over a rectangular official stamp. The stamp contains the following text: 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI INGEGNERI CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA', 'Doit. Federico ROSSI ARCHITETTO', and 'SEZIONE A N.1774'. A large grey arrow points from the right towards the stamp.



## 60 - Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

ALLEGATO I	Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato
ALLEGATO II	Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata
ALLEGATO III	Documentazione Fotografica
ALLEGATO IV	Estratti catastali
ALLEGATO V	Certificato di Destinazione Urbanistica
ALLEGATO VI	Titolarità Beni
ALLEGATO VII	Atti Autorizzativi Beni
ALLEGATO VIII	Visura Storica società - OMISSIS -
ALLEGATO IX	Istanza Agenzie delle Entrate
ALLEGATO X	Attestati di Prestazione Energetica
ALLEGATO XI	Locazioni e Preliminari di Compravendita fornite al CTU



# TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 617/2017

Giudice delegato:

Ill.mo Dr. Raffaele Del Porto

## ALLEGATO I

### Analisi estimativa di valore dei beni nel libero mercato.

#### Indagini di mercato

I beni oggetto di pignoramento di cui alla Esecuzione Immobiliare 617/2017 sono:

- nel Comune di Concesio al Catasto Fabbricati Sez. NCT,

foglio 22, mapp. 69, sub. 2,

foglio 22, mapp. 69, sub. 5,

foglio 22, mapp. 69, sub. 7,

così come da RELAZIONE VENTENNALE a firma dott. Notaio Ambrosini Dario del 14/07/2017 di cui agli Atti erano identificabili nei seguenti mappali:

sub. 17, che indicherò in proseguo **lotto 1**,

sub. 22, che indicherò in proseguo **lotto 2**

sub. 24, che indicherò in proseguo **lotto 3**

sub. 25 unità in corso di costruzione all'atto della redazione RELAZIONE VENTENNALE, che in data 28/09/2018 è stata variata e ha generato i seguenti

sub. 26, che indicherò in proseguo **lotto 4**,

sub. 27, che indicherò in proseguo **lotto 5**,

sub. 28, unità in corso di costruzione che indicherò in proseguo **lotto 6**,

ricomprendendo i loro beni comuni relativi

sub. 12 (bene comune non censibile) corte comune ai sub. 4, 6, 9, 11, 14, 15, 16, 17, 20, 22, 24, 26, 27 e 28.

sub. 18 (bene comune non censibile) corte comune, portico, scala e vano scambiatori riscaldamento, parti comuni ai sub. 14, 20, 22, 24, 26, 27, 28;

- nel Comune di Brescia al Catasto Fabbricati Sez. NCT

al foglio 118 mapp. 384 sub. 25, che indicherò in proseguo **lotto 7**,

al foglio 118 mapp. 384 sub. 26, che indicherò in proseguo **lotto 8**.

ricomprendendo i loro beni comuni relativi

part. 384 sub. 28 (bene comune non censibile identificante scala e disimpegno comuni a tutti i subalterni del mappale 384 e del mappale 382).

part. 457 sub. 1 (bene comune non censibile identificante corte comune a tutti i subalterni del mappale 384 e del mappale 382).

Le indagini di mercato effettuate si sono sviluppate verso due tipi di fonti.

La prima fornisce un'indicazione di carattere orientativo a seguito del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate; la seconda mediante indagini condotte in loco in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari e agenzie dislocate nelle aree adiacenti.



### Indagini da fonti accreditate

Le fonti accreditate (o “indirette”) prese in considerazione sono:

#### a) Borsinoimmobiliare.it, sito di riferimento delle quotazioni di mercato del mercato immobiliare.

Il sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) differenziato per i Comuni censiti, e rispetto a questi per le differenti localizzazioni, se centrale, semicentrale, ecc, pubblica i valori immobiliari delle aree per le differenti tipologie di destinazione d’uso. Il metodo impiegato per la rilevazione delle informazioni e dei dati è costituito dalla consultazione di esperti del settore.

I valori indicati per il Comune di Concesio Zona Centro Storico e di Espansione sono riportati nella seguente tabella:

*Tipologia: Abitazioni Civili – in buono stato*

<i>Quotazioni 2° fascia</i> <i>(Ubicaz. minor pregio)</i> 1'149 €/mq	<i>Quotazioni Fascia Media</i>  1'333 €/mq	<i>Quotazioni 1° Fascia</i> <i>(Ubicaz. maggior pregio)</i> 1'518 €/mq
--	--	--

*Tipologia: Posti Auto Coperti*

<i>Quotazioni 2° fascia</i> <i>(Ubicaz. minor pregio)</i> 476 €/mq	<i>Quotazioni Fascia Media</i>  574 €/mq	<i>Quotazioni 1° Fascia</i> <i>(Ubicaz. maggior pregio)</i> 673 €/mq
--	--	--

*Tipologia: Posti Auto Scoperti*

<i>Quotazioni 2° fascia</i> <i>(Ubicaz. minor pregio)</i> 328 €/mq	<i>Quotazioni Fascia Media</i>  410 €/mq	<i>Quotazioni 1° Fascia</i> <i>(Ubicaz. maggior pregio)</i> 492 €/mq
--	--	--

I valori indicati per il Comune di Brescia Zona Centro Storico sono riportati nella seguente tabella:

*Tipologia: Negozi*

<i>Quotazioni 2° fascia</i> <i>(Ubicaz. minor pregio)</i> 2'189 €/mq	<i>Quotazioni Fascia Media</i>  2'716 €/mq	<i>Quotazioni 1° Fascia</i> <i>(Ubicaz. maggior pregio)</i> 3'243 €/mq
--	--	--

#### b) Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze (Anno 2017 semestre II):

Valori indicati per il Comune di Concesio, Zona Centrale/CENTRO STORICO E DI ESPANSIONE, codice B1, microzona catastale n.1:

*Destinazione: Residenziale*

<i>TIPOLOGIA</i>	<i>Stato Conservativo</i>	<i>VALORE MERCATO (€/mq)</i>	
		<i>MINIMO</i>	<i>MASSIMO</i>
<i>Abitazioni Civili</i>	<i>Ottimo</i>	€. 1'850	€. 2'450
<i>Abitazioni Civili</i>	<i>Normale</i>	€. 1'550	€. 1'850
<i>Posti Auto Coperti</i>	<i>Normale</i>	€. 570	€. 820



*Posti Auto Scoperti* *Normale* €. 400 €. 590

Valori indicati per il Comune di Brescia, Zona Centrale/CENTRO STORICO, codice B1, microzona catastale n.1:

*Destinazione: Commerciale*

TIPOLOGIA	Stato Conservativo	VALORE MERCATO (€/mq)	
		MINIMO	MASSIMO
<i>Negozi</i>	<i>Normale</i>	€. 2'700	€. 4'000

### Indagini da fonti fiduciarie

Le indagini condotte mediante interviste ad operatori del mercato immobiliare locale, nonché per comparazioni di tipologie simili ai beni oggetto di stima, e le rilevazioni di specifici costi di compravendita, nonché valori di stima, individuano i seguenti valori e costi:

Valore di mercato unitario medio di unità simili alle Unità oggetto di stima a Concesio

per Unità Residenziali da € .1'000 /mq. ad € .1'350/ mq.

per Posti Auto Coperti da € . 380 /mq. ad € . 550/ mq.

per Posti Auto Scoperti da € . 280 /mq. ad € . 450/ mq.

Valore di mercato unitario medio di unità simili alle Unità oggetto di stima a Brescia

per Negozi/Unità Commerciali da € .1'550 /mq. ad € .2'950/ mq.

### Stima del valore in libero mercato – Lotto 1 di 8.

Bene sito in Comune di Concesio individuato catastalmente al Catasto Fabbricati Sez. NCT Foglio 22 particella 69 al sub. 17 costituito da Posto Auto Coperto.

Considerata la tipologia degli immobili e del mercato di riferimento si procede nella determinazione del valore in libero mercato dei beni, partendo sulla conoscenza dei prezzi di compravendita di immobili simili a quelli oggetto di stima. Nel caso in esame per parametro di confronto viene assunto il metro quadrato di superficie lorda.

Sulla base delle indagini svolte, ritenute le caratteristiche e la tipologia dei beni oggetto di stima, loro vetustà, tenuto conto del contesto in cui sono inseriti, dell'ubicazione, della destinazione, della metratura, e considerato lo stato dei luoghi, l'accessibilità degli stessi e la loro usura, nonché la fruibilità degli spazi interni, e ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca ritenuta significativa al fine della determinazione di un valore di libero mercato, detto valore è stimato mediante procedimento sintetico-comparativo per confronto, risultante tra il valore unitario del mq. della specifica tipologia e la superficie commerciale del bene così come definito nel Rapporto di Valutazione, e definito pari a € .450,00 al mq. si ottengono i seguenti calcoli algebrici:

Superficie commerciale complessiva	€/mq	Valore totale
<b>Posto Auto Coperto</b> mq. 13	€ . 450	<b>€. 5'850,00</b>



<b>Oneri per Acquirenti</b>	costi	a corpo a dedurre	<b>- €. 800,00</b>
<b>Totale Valore Algebrico</b>			<b>€. 5'050,00</b>

dai quali arrotondando per difetto pervengo ad un **valore dei beni alla data odierna pari a €. 5'000,00 (diconsi Euro Cinquemila virgola zero zero) per il Lotto 1 di Perizia.**

**Stima del valore in libero mercato – Lotto 2 di 8.**

Bene sito in Comune di Concesio individuato catastalmente al Catasto Fabbricati Sez. NCT Foglio 22 particella 69 al sub. 22 costituito da Appartamento al piano Terra.

Considerata la tipologia degli immobili e del mercato di riferimento si procede nella determinazione del valore in libero mercato dei beni, partendo sulla conoscenza dei prezzi di compravendita di immobili simili a quelli oggetto di stima. Nel caso in esame per parametro di confronto viene assunto il metro quadrato di superficie lorda.

Sulla base delle indagini svolte, ritenute le caratteristiche e la tipologia dei beni oggetto di stima, loro vetustà, tenuto conto del contesto in cui sono inseriti, dell'ubicazione, della destinazione, della metratura, e considerato lo stato dei luoghi, l'accessibilità degli stessi e la loro usura, nonché la fruibilità degli spazi interni, e ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca ritenuta significativa al fine della determinazione di un valore di libero mercato, detto valore è stimato mediante procedimento sintetico-comparativo per confronto, risultante tra il valore unitario del mq. della specifica tipologia e la superficie commerciale del bene così come definito nel Rapporto di Valutazione, e definito pari a €.1'100,00 al mq. si ottengono i seguenti calcoli algebrici:

		€/mq	Valore totale
<b>Appartamento</b>	mq. 84	€. 1'100	<b>€. 92'400,00</b>
<b>Oneri per Acquirenti</b>	costi	a corpo a dedurre	<b>- €. 3'500,00</b>
<b>Totale Valore Algebrico</b>			<b>€. 88'900,00</b>

dai quali arrotondando per difetto pervengo ad un **valore dei beni alla data odierna pari a €. 88'000,00 (diconsi Euro Ottantottomila virgola zero zero) per il Lotto 2 di Perizia.**

**Stima del valore in libero mercato – Lotto 3 di 8.**

Bene sito in Comune di Concesio individuato catastalmente al Catasto Fabbricati Sez. NCT Foglio 22 particella 69 al sub. 24 costituito da Appartamento al piano Secondo.

Considerata la tipologia degli immobili e del mercato di riferimento si procede nella determinazione del valore in libero mercato dei beni, partendo sulla conoscenza dei prezzi di compravendita di immobili simili a quelli oggetto di stima. Nel caso in esame per parametro di confronto viene assunto il metro quadrato di superficie lorda.

Sulla base delle indagini svolte, ritenute le caratteristiche e la tipologia dei beni oggetto di stima, loro vetustà, tenuto conto del contesto in cui sono inseriti, dell'ubicazione, della destinazione, della metratura, e





considerato lo stato dei luoghi, l'accessibilità degli stessi e la loro usura, nonché la fruibilità degli spazi interni, e ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca ritenuta significativa al fine della determinazione di un valore di libero mercato, detto valore è stimato mediante procedimento sintetico-comparativo per confronto, risultante tra il valore unitario del mq. della specifica tipologia e la superficie commerciale del bene così come definito nel Rapporto di Valutazione, e definito pari a € 1'080,00 al mq. si ottengono i seguenti calcoli algebrici:

		€/mq	Valore totale
<b>Superficie commerciale complessiva</b>			
<b>Appartamento</b>	mq. 53	€ 1'080	<b>€. 57'240,00</b>
<b>Oneri per Acquirenti</b>	costi	a corpo a dedurre	<b><u>- €. 3'500,00</u></b>
		<b>Totale Valore Algebrico</b>	<b>€. 53'740,00</b>

dai quali arrotondando per difetto pervengo ad un **valore dei beni alla data odierna pari a € 53'000,00 (diconsi Euro Cinquantatremila virgola zero zero) per il Lotto 3 di Perizia.**

#### **Stima del valore in libero mercato – Lotto 4 di 8.**

**Bene** sito in Comune di Concesio individuato catastalmente al Catasto Fabbricati Sez. NCT Foglio 22 particella 69 al sub. 26 costituito da Appartamento al piano Terra.

Considerata la tipologia degli immobili e del mercato di riferimento si procede nella determinazione del valore in libero mercato dei beni, partendo sulla conoscenza dei prezzi di compravendita di immobili simili a quelli oggetto di stima. Nel caso in esame per parametro di confronto viene assunto il metro quadrato di superficie lorda.

Sulla base delle indagini svolte, ritenute le caratteristiche e la tipologia dei beni oggetto di stima, loro vetustà, tenuto conto del contesto in cui sono inseriti, dell'ubicazione, della destinazione, della metratura, e considerato lo stato dei luoghi, l'accessibilità degli stessi e la loro usura, nonché la fruibilità degli spazi interni, e ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca ritenuta significativa al fine della determinazione di un valore di libero mercato, detto valore è stimato mediante procedimento sintetico-comparativo per confronto, risultante tra il valore unitario del mq. della specifica tipologia e la superficie commerciale del bene così come definito nel Rapporto di Valutazione, e definito pari a € 1'050,00 al mq. si ottengono i seguenti calcoli algebrici:

		€/mq	Valore totale
<b>Superficie commerciale complessiva</b>			
<b>Appartamento</b>	mq. 105,50	€ 1'050	<b>€. 110'775,00</b>
<b>Oneri per Acquirenti</b>	costi	a corpo a dedurre	<b><u>- €. 2'500,00</u></b>
		<b>Totale Valore Algebrico</b>	<b>€. 108'275,00</b>

dai quali arrotondando per difetto pervengo ad un **valore dei beni alla data odierna pari a € 108'000,00 (diconsi Euro Centoottomila virgola zero zero) per il Lotto 4 di Perizia.**



### Stima del valore in libero mercato – Lotto 5 di 8.

**Bene** sito in Comune di Concesio individuato catastalmente al Catasto Fabbricati Sez. NCT Foglio 22 particella 69 al sub. 27 costituito da Appartamento al piano Primo e posto Auto scoperto nella corte.

Considerata la tipologia degli immobili e del mercato di riferimento si procede nella determinazione del valore in libero mercato dei beni, partendo sulla conoscenza dei prezzi di compravendita di immobili simili a quelli oggetto di stima. Nel caso in esame per parametro di confronto viene assunto il metro quadrato di superficie lorda.

Sulla base delle indagini svolte, ritenute le caratteristiche e la tipologia dei beni oggetto di stima, loro vetustà, tenuto conto del contesto in cui sono inseriti, dell'ubicazione, della destinazione, della metratura, e considerato lo stato dei luoghi, l'accessibilità degli stessi e la loro usura, nonché la fruibilità degli spazi interni, e ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca ritenuta significativa al fine della determinazione di un valore di libero mercato, detto valore è stimato mediante procedimento sintetico-comparativo per confronto, risultante tra il valore unitario del mq. della specifica tipologia e la superficie commerciale del bene così come definito nel Rapporto di Valutazione, e definito pari a € 1'080,00 al mq. per l'abitazione e €. si ottengono i seguenti calcoli algebrici:

Superficie commerciale complessiva		€/mq	Valore totale
<b>Appartamento</b>	mq. 97,00	€. 1'080	<b>€. 104'760,00</b>
<b>Posto Auto Coperto</b>	mq. 11	€. 240	<b>€. 2'640,00</b>
<b>Oneri per Acquirenti</b>	costi	a corpo a dedurre	<b><u>- €. 3'500,00</u></b>
<b>Totale Valore Algebrico</b>			<b>€. 103'900,00</b>

dai quali arrotondando per difetto pervengo ad un **valore dei beni alla data odierna pari a €. 103'000,00 (diconsi Euro Centotremila virgola zero zero) per il Lotto 5 di Perizia.**

### Stima del valore in libero mercato – Lotto 6 di 8.

**Bene** sito in Comune di Concesio individuato catastalmente al Catasto Fabbricati Sez. NCT Foglio 22 particella 69 al sub. 28 costituito da Unità in Costruzione formata da Appartamento al piano Secondo e area nella corte in cui individuare un posto Auto Pertinenziale.

Considerata la tipologia degli immobili e del mercato di riferimento si procede nella determinazione del valore in libero mercato dei beni, partendo sulla conoscenza dei prezzi di compravendita di immobili simili a quelli oggetto di stima. Nel caso in esame per parametro di confronto viene assunto il metro quadrato di superficie lorda.

Sulla base delle indagini svolte, ritenute le caratteristiche e la tipologia dei beni oggetto di stima, loro vetustà, tenuto conto del contesto in cui sono inseriti, dell'ubicazione, della destinazione, della metratura, e considerato lo stato dei luoghi – con i relativi problemi di umidità rilevati - , l'accessibilità degli stessi e la loro usura, nonché la fruibilità degli spazi interni, e ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca ritenuta



significativa al fine della determinazione di un valore di libero mercato, detto valore è stimato mediante procedimento sintetico-comparativo per confronto, risultante tra il valore unitario del mq. della specifica tipologia e la superficie commerciale del bene così come definito nel Rapporto di Valutazione, e definito pari a €. 1'250 per l'Abitazione quanto segue

	Superficie commerciale complessiva	€/mq	Valore totale
<b>Appartamento</b>	mq. 109.10	€. 1'250	<b>€. 136'375,00</b>
<b>Oneri per Acquirenti</b>		a corpo a dedurre	<b><u>- €. 4'000,00</u></b>
		<b>Totale Valore Algebrico</b>	<b>€. 132'375,00</b>

dai quali arrotondando per difetto pervengo ad un **valore dei beni alla data odierna pari a €. 130'000,00 (diconsi Euro Centotrentamila virgola zero zero) per il lotto 6 di Perizia.**

#### **Stima del valore in libero mercato – Lotto 7 di 8.**

**Bene** sito in Comune di Brescia individuato catastalmente al Catasto Fabbricati Sez. NCT Foglio 318 particella 384 al sub. 25 costituito da Unità Commerciale al piano Terra e Interrato.

Considerata la tipologia degli immobili e del mercato di riferimento si procede nella determinazione del valore in libero mercato dei beni, partendo sulla conoscenza dei prezzi di compravendita di immobili simili a quelli oggetto di stima. Nel caso in esame per parametro di confronto viene assunto il metro quadrato di superficie lorda.

Sulla base delle indagini svolte, ritenute le caratteristiche e la tipologia dei beni oggetto di stima, loro vetustà, tenuto conto del contesto in cui sono inseriti, dell'ubicazione, della destinazione, della metratura, e considerato lo stato dei luoghi – con i relativi problemi di umidità rilevati - , l'accessibilità degli stessi e la loro usura, nonché la fruibilità degli spazi interni, e ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca ritenuta significativa al fine della determinazione di un valore di libero mercato, detto valore è stimato mediante procedimento sintetico-comparativo per confronto, risultante tra il valore unitario del mq. della specifica tipologia e la superficie commerciale del bene così come definito nel Rapporto di Valutazione, e definito pari a €. 2'020 per un calcolo algebrico di come segue

	Superficie commerciale complessiva	€/mq	Valore totale
<b>Unità</b>	mq. 165	€. 2'020	<b>€. 333'300,00</b>
<b>Oneri per Acquirenti</b>		a corpo a dedurre	<b><u>- €. 5'970,31</u></b>
		<b>Totale Valore Algebrico</b>	<b>€. 327'329,69</b>

dai quali arrotondando per difetto pervengo ad un **valore dei beni alla data odierna pari a €. 320'000,00 (diconsi Euro Trecentoventimila virgola zero zero) per il lotto 7 di Perizia.**

#### **Stima del valore in libero mercato – Lotto 8 di 8.**

**Bene** sito in Comune di Brescia individuato catastalmente al Catasto Fabbricati Sez. NCT Foglio 318



particella 384 al sub. 26 costituito da Unità Commerciale al piano Terra.

Considerata la tipologia degli immobili e del mercato di riferimento si procede nella determinazione del valore in libero mercato dei beni, partendo sulla conoscenza dei prezzi di compravendita di immobili simili a quelli oggetto di stima. Nel caso in esame per parametro di confronto viene assunto il metro quadrato di superficie lorda.

Sulla base delle indagini svolte, ritenute le caratteristiche e la tipologia dei beni oggetto di stima, loro vetustà, tenuto conto del contesto in cui sono inseriti, dell'ubicazione, della destinazione, della metratura, e considerato lo stato dei luoghi – con i relativi problemi di umidità rilevati - , l'accessibilità degli stessi e la loro usura, nonché la fruibilità degli spazi interni, e ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca ritenuta significativa al fine della determinazione di un valore di libero mercato, detto valore è stimato mediante procedimento sintetico-comparativo per confronto, risultante tra il valore unitario del mq. della specifica tipologia e la superficie commerciale del bene così come definito nel Rapporto di Valutazione, e definito pari a €. 2'120 pervengo ad un calcolo algebrico di come segue

	Superficie commerciale complessiva	€/mq	Valore totale
<b>Unità</b>	mq. 63	€. 2'120	<b>€. 133'560,00</b>
<b>Oneri per Acquirenti</b>		a corpo a dedurre	<b>- €. 11'999,79</b>
		<b>Totale Valore Algebrico</b>	<b>€. 121'560,21</b>

dai quali arrotondando per difetto pervengo ad un **valore dei beni alla data odierna pari a €. 120'000,00 (diconsi Euro Centoventimila virgola zero zero) per il lotto 8 di Perizia.**

Brescia, 08/10/2018

Architetto **Federico Rossi**



**Pagina Vuota**





# TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 617/2017

Giudice delegato:

Ill.mo Dr. Raffaele Del Porto

## ALLEGATO II

### Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato di beni in condizioni di vendita forzata

#### Premessa

I beni oggetto di pignoramento di cui alla Esecuzione Immobiliare 617/2017 sono:

- nel Comune di Concesio al Catasto Fabbricati Sez. NCT,  
foglio 22, mapp. 69, sub. 2,  
foglio 22, mapp. 69, sub. 5,  
foglio 22, mapp. 69, sub. 7,  
così come da RELAZIONE VENTENNALE a firma dott. Notaio Ambrosini Dario del 14/07/2017  
di cui agli Atti erano identificabili nei seguenti mappali:  
sub. 17, che indicherò in proseguo **lotto 1**,  
sub. 22, che indicherò in proseguo **lotto 2**  
sub. 24, che indicherò in proseguo **lotto 3**  
sub. 25 unità in corso di costruzione all'atto della redazione RELAZIONE VENTENNALE, che in  
data 28/09/2018 è stata variata e ha generato i seguenti  
sub. 26, che indicherò in proseguo **lotto 4**,  
sub. 27, che indicherò in proseguo **lotto 5**,  
sub. 28, unità in corso di costruzione che indicherò in proseguo **lotto 6**,  
ricomprendendo i loro beni comuni relativi  
sub. 12 (bene comune non censibile) corte comune ai sub. 4, 6, 9, 11, 14, 15, 16, 17, 20, 22, 24, 26,  
27 e 28.  
sub. 18 (bene comune non censibile) corte comune, portico, scala e vano scambiatori riscaldamento,  
parti comuni ai sub. 14, 20, 22, 24, 26, 27, 28;
- nel Comune di Brescia al Catasto Fabbricati Sez. NCT  
al foglio 118 mapp. 384 sub. 25, che indicherò in proseguo **lotto 7**,  
al foglio 118 mapp. 384 sub. 26, che indicherò in proseguo **lotto 8**.  
ricomprendendo i loro beni comuni relativi  
part. 384 sub. 28 (bene comune non censibile identificante scala e disimpegno comuni a tutti i  
subalterni del mappale 384 e del mappale 382).  
part. 457 sub. 1 (bene comune non censibile identificante corte comune a tutti i subalterni del  
mappale 384 e del mappale 382).



**Stima del valore di beni in condizioni di vendita forzata – Lotto 1 di 8.**

Per il bene di cui alla Esecuzione Immobiliare 617/2017 sito in Comune di Concesio in via Guglielmo Marconi 75 identificato come segue:

Catasto Fabbricati Sez. NCT Foglio 22 particella 69 Sub. 17

considerato che il valore stimato dei beni in condizioni di libero mercato è definito per complessivi €.5'000/00,

atteso che in condizioni di vendita forzata dei beni non sia possibile rispettare i tempi di commercializzazione dei beni, generando un prezzo derivante da una vendita avvenuta in circostanze straordinarie, e che lo stesso riflette un periodo di commercializzazione inadeguato, durante il quale il bene non è esposto nel mercato a sufficienza e non è oggetto di domanda e offerta tali da poter generare in modo adeguato e consono il proprio valore reale,

e considerato che il valore di vendita forzata è atteso essere minore del prezzo di mercato, ma non può essere calcolato con una semplice decurtazione percentuale del prezzo di mercato,

**determino il valore di mercato dei beni in condizioni di vendita forzata pari a €.** 4'000 **(diconsi Euro Quattromila virgola zero zero).**

**Stima del valore di beni in condizioni di vendita forzata – Lotto 2 di 8.**

Per il bene di cui alla Esecuzione Immobiliare 617/2017 sito in Comune di Concesio in via Guglielmo Marconi 75 identificato come segue:

Catasto Fabbricati Sez. NCT Foglio 22 particella 69 Sub. 22

considerato che il valore stimato dei beni in condizioni di libero mercato è definito per complessivi €.88'000/00,

atteso che in condizioni di vendita forzata dei beni non sia possibile rispettare i tempi di commercializzazione dei beni, generando un prezzo derivante da una vendita avvenuta in circostanze straordinarie, e che lo stesso riflette un periodo di commercializzazione inadeguato, durante il quale il bene non è esposto nel mercato a sufficienza e non è oggetto di domanda e offerta tali da poter generare in modo adeguato e consono il proprio valore reale,

e considerato che il valore di vendita forzata è atteso essere minore del prezzo di mercato, ma non può essere calcolato con una semplice decurtazione percentuale del prezzo di mercato,

**determino il valore di mercato dei beni in condizioni di vendita forzata pari a €.** 70'000 **(diconsi Euro Settantamila virgola zero zero).**

**Stima del valore di beni in condizioni di vendita forzata – Lotto 3 di 8.**

Per il bene di cui alla Esecuzione Immobiliare 617/2017 sito in Comune di Concesio in via Guglielmo Marconi 75 identificato come segue:





Catasto Fabbricati Sez. NCT Foglio 22 particella 69 Sub. 24

considerato che il valore stimato dei beni in condizioni di libero mercato è definito per complessivi €.53'000/00,

atteso che in condizioni di vendita forzata dei beni non sia possibile rispettare i tempi di commercializzazione dei beni, generando un prezzo derivante da una vendita avvenuta in circostanze straordinarie, e che lo stesso riflette un periodo di commercializzazione inadeguato, durante il quale il bene non è esposto nel mercato a sufficienza e non è oggetto di domanda e offerta tali da poter generare in modo adeguato e consono il proprio valore reale,

e considerato che il valore di vendita forzata è atteso essere minore del prezzo di mercato, ma non può essere calcolato con una semplice decurtazione percentuale del prezzo di mercato,

determino **il valore di mercato dei beni in condizioni di vendita forzata pari a €. 45'000 (diconsi Euro Quarantacinquemila virgola zero zero).**

#### **Stima del valore di beni in condizioni di vendita forzata – Lotto 4 di 8.**

Per il bene di cui alla Esecuzione Immobiliare 617/2017 sito in Comune di Concesio in via Guglielmo Marconi 75 identificato come segue:

Catasto Fabbricati Sez. NCT Foglio 22 particella 69 Sub. 26

considerato che il valore stimato dei beni in condizioni di libero mercato è definito per complessivi €.108'000/00,

atteso che in condizioni di vendita forzata dei beni non sia possibile rispettare i tempi di commercializzazione dei beni, generando un prezzo derivante da una vendita avvenuta in circostanze straordinarie, e che lo stesso riflette un periodo di commercializzazione inadeguato, durante il quale il bene non è esposto nel mercato a sufficienza e non è oggetto di domanda e offerta tali da poter generare in modo adeguato e consono il proprio valore reale,

e considerato che il valore di vendita forzata è atteso essere minore del prezzo di mercato, ma non può essere calcolato con una semplice decurtazione percentuale del prezzo di mercato,

determino **il valore di mercato dei beni in condizioni di vendita forzata pari a €. 85'000 (diconsi Euro Ottantacinquemila virgola zero zero).**

#### **Stima del valore di beni in condizioni di vendita forzata – Lotto 5 di 8.**

Per il bene di cui alla Esecuzione Immobiliare 617/2017 sito in Comune di Concesio in via Guglielmo Marconi 75 identificato come segue:

Appartamento Catasto Fabbricati Sez. NCT Foglio 22 particella 69 Sub. 27

considerato che il valore stimato dei beni in condizioni di libero mercato è definito per complessivi €.103'000/00,



atteso che in condizioni di vendita forzata dei beni non sia possibile rispettare i tempi di commercializzazione dei beni, generando un prezzo derivante da una vendita avvenuta in circostanze straordinarie, e che lo stesso riflette un periodo di commercializzazione inadeguato, durante il quale il bene non è esposto nel mercato a sufficienza e non è oggetto di domanda e offerta tali da poter generare in modo adeguato e consono il proprio valore reale,  
e considerato che il valore di vendita forzata è atteso essere minore del prezzo di mercato, ma non può essere calcolato con una semplice decurtazione percentuale del prezzo di mercato,  
determino **il valore di mercato dei beni in condizioni di vendita forzata pari a €. 83'000 (diconsi Euro Ottantatremila virgola zero zero)**.

#### **Stima del valore di beni in condizioni di vendita forzata – Lotto 6 di 8.**

Per il bene di cui alla Esecuzione Immobiliare 617/2017 sito in Comune di Concesio in via Guglielmo Marconi 75 identificato come segue:

Catasto Fabbricati Sez. NCT Foglio 22 particella 69 Sub. 28

considerato che il valore stimato dei beni in condizioni di libero mercato è definito per complessivi €.130'000/00,

atteso che in condizioni di vendita forzata dei beni non sia possibile rispettare i tempi di commercializzazione dei beni, generando un prezzo derivante da una vendita avvenuta in circostanze straordinarie, e che lo stesso riflette un periodo di commercializzazione inadeguato, durante il quale il bene non è esposto nel mercato a sufficienza e non è oggetto di domanda e offerta tali da poter generare in modo adeguato e consono il proprio valore reale,

e considerato che il valore di vendita forzata è atteso essere minore del prezzo di mercato, ma non può essere calcolato con una semplice decurtazione percentuale del prezzo di mercato,

determino **il valore di mercato dei beni in condizioni di vendita forzata pari a €. 105'000 (diconsi Euro Centocinquemila virgola zero zero)**.

#### **Stima del valore di beni in condizioni di vendita forzata – Lotto 7 di 8.**

Per il bene di cui alla Esecuzione Immobiliare 617/2017 sito in Comune di Brescia in Corso Martiri della Liberta 58/a identificato come segue:

Catasto Fabbricati Sez. NCT Foglio 318 particella 384 Sub. 25

considerato che il valore stimato dei beni in condizioni di libero mercato è definito per complessivi €.320'000/00,

atteso che in condizioni di vendita forzata dei beni non sia possibile rispettare i tempi di commercializzazione dei beni, generando un prezzo derivante da una vendita avvenuta in circostanze straordinarie, e che lo stesso riflette un periodo di commercializzazione inadeguato, durante il quale il bene



non è esposto nel mercato a sufficienza e non è oggetto di domanda e offerta tali da poter generare in modo adeguato e consono il proprio valore reale,  
e considerato che il valore di vendita forzata è atteso essere minore del prezzo di mercato, ma non può essere calcolato con una semplice decurtazione percentuale del prezzo di mercato,  
determino **il valore di mercato dei beni in condizioni di vendita forzata** pari a **€. 260'000 (diconsi Euro Duecentosesantamila virgola zero zero)**.

#### **Stima del valore di beni in condizioni di vendita forzata – Lotto 8 di 8.**

Per il bene di cui alla Esecuzione Immobiliare 617/2017 sito in Comune di Brescia in Corso Martiri della Liberta 58/b identificato come segue:

Catasto Fabbricati Sez. NCT Foglio 318 particella 384 Sub. 26

considerato che il valore stimato dei beni in condizioni di libero mercato è definito per complessivi €.120'000/00,

atteso che in condizioni di vendita forzata dei beni non sia possibile rispettare i tempi di commercializzazione dei beni, generando un prezzo derivante da una vendita avvenuta in circostanze straordinarie, e che lo stesso riflette un periodo di commercializzazione inadeguato, durante il quale il bene non è esposto nel mercato a sufficienza e non è oggetto di domanda e offerta tali da poter generare in modo adeguato e consono il proprio valore reale,

e considerato che il valore di vendita forzata è atteso essere minore del prezzo di mercato, ma non può essere calcolato con una semplice decurtazione percentuale del prezzo di mercato,

determino **il valore di mercato dei beni in condizioni di vendita forzata** pari a **€. 100'000 (diconsi Euro Centomila virgola zero zero)**.

Brescia, 08/10/2018

  
Architetto Federico Rossi

Stampa professionale dell'Ordine degli Architetti Pianificatori, Periti e Geometri della Provincia di Brescia, Sezione A, n. 774.

