

# 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. 1140/2017

Giudice delegato: **Dott.ssa SIMONETTA BRUNO**

### Anagrafica

Creditore procedente

[REDACTED]

[REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato

[REDACTED]

Esecutati

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato

**Non legalmente rappresentati**



Intervenuti alla data di stima

Esperto incaricato

**Geom. Angelo Gabriele Manenti**

P.zza Europa n. 1/3

25030 Comezzano-Cizzago (BS)

C.f.: MNN NLG 45R15 C332X

Tel +39 030.7146690

Fax +39 030.7146690

Mail: [geometra.manenti@libero.it](mailto:geometra.manenti@libero.it)

Pec: [angelo.gabriele.manenti@geopec.it](mailto:angelo.gabriele.manenti@geopec.it)

Iscritto all'Albo dei Geometri di BS

nr. 2785

Timbro e firma \_\_\_\_\_

**Date**

Nomina dell'esperto	: 28/03/2018
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	: 02/05/2018
Data della consegna del rapporto di valutazione	: 23/07/2018
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	: 28/09/2018



**Identificazione dei lotti****LOTTO NR. 01/03** Immobile in Comune di Verolanuova

Descrizione sintetica: trattasi di un appartamento in un fabbricato a corte composto da un'officina oltre che dall'appartamento stesso. L'unità oggetto di stima è disposta su tre livelli (piano terra, piano primo e sottotetto), al quale vi si accede da P.zza San Rocco in lato nord e Via San Rocco in lato Ovest.

Ubicazione: **Comune di Verolanuova (BS), P.zza San Rocco n. 1**Identificativi catastali: **Fg. NCT/20 – Mapp. 204 – Sub. 1 – A/2 – Cl. 2 – 11,5 vani – R.C. €510,78**

Quota di proprietà:



Divisibilità dell'immobile: gli immobili non sono divisibili.

**Più probabile valore in libero mercato**

- Valore Intero: €156.000,00

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

- Valore Intero: €110.000,00

**"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile**

L'immobile oggetto di stima trattasi di un appartamento in un fabbricato a corte composto da un'officina oltre che dall'appartamento stesso. L'unità oggetto di stima è disposta su tre livelli (piano terra, piano primo e sottotetto), al quale vi si accede da P.zza San Rocco in lato nord e da Via San Rocco in lato Ovest tramite corte comune. L'immobile è sito nella zona sud del Comune di Verolanuova attualmente identificata nel PGT vigente come zona A "Nucleo Antico".

L'edificio si sviluppa, nel suo complesso, su tre livelli: piano terra, piano primo e sottotetto.

Il subalterno 1, oggetto di stima, è composto da: un soggiorno, una sala da pranzo, una cucina, un bagno e una lavanderia posti a piano terra, sette stanze, un bagno ed una terrazza posti al piano primo e ampia mansarda posta al piano sottotetto. Tutti i piani sono collegati mediante scala posta all'interno dell'edificio stesso. Il bagno a piano terra è stato realizzato abusivamente nello spazio officina (altro subalterno oggetto di pignoramento), al servizio dell'appartamento.

L'immobile oggetto di stima risulta in uno stato di conservazione scadente, sia per le strutture che per i serramenti interni ed esterni, che per i pavimenti ed i rivestimenti. L'immobile denota le caratteristiche dell'epoca costruttiva ante 1967 con impianti di riscaldamento a termosifoni per il piano terra e con stufette a gas per il piano primo, con impianto di raffrescamento solo per alcuni locali a piano terra, pavimenti in graniglia per i vari locali e in ceramica per i bagni, serramenti in legno e tapparelle esterne.

Per quanto sopra l'immobile risulta commerciabile se non previa domanda di condono.

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 23
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 29
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____

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

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



**Limitazioni**

Assunzioni limitative  
Condizioni limitative

No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_  
 No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

**Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

Gli immobili oggetto di stima risultano liberi da privilegi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che possano limitarne la piena proprietà e la libera disponibilità fatta eccezione per le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria iscritta a Verolanuova in data 01/08/2014 ai n.ri 25854/4455 a favore della [REDACTED]
- Pignoramento Immobiliare in data 20/10/2017 ai n.ri 46552/28269 a favore di [REDACTED]

**LOTTO NR. 02/03** Immobile in Comune di Verolanuova

Descrizione sintetica: porzione di edificio a destinazione officina. L'unità oggetto di stima è disposta su un unico livello (piano terra), al quale vi si accede tramite P.zza San Rocco in lato nord e Via San Rocco in lato Ovest.

Ubicazione: **Comune di Verolanuova, P.zza San Rocco n. 1**

Identificativi catastali: **Fg. NCT/20 – Mapp. 204 – Sub. 2 – C/3 – Cl. 2 – 119 mq – R.C. €264,27**

Quota di proprietà: [REDACTED]

Divisibilità dell'immobile: gli immobili non sono divisibili.

**Più probabile valore in libero mercato**

- Valore Intero: €30.000,00

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

- Valore Intero: €20.000,00

**"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile**

Porzione di edificio a destinazione officina. L'unità oggetto di stima è disposta un unico livello (piano terra), al quale vi si accede da P.zza San Rocco in lato nord e Via San Rocco in lato Ovest tramite corte comune. L'immobile è sito nella zona sud del Comune di Verolanuova attualmente identificata nel PGT vigente come zona A "Nucleo Antico".

L'edificio si sviluppa, nel suo complesso, su tre livelli: piano terra, piano primo e sottotetto.

Il subalterno 2 oggetto di stima è composto da un unico ampio locale destinato ad officina posto al piano terra. Sul quale insiste un bagno, realizzato abusivamente, al servizio dell'appartamento sopracitato.

L'unità risulta in uno stato di conservazione scadente, sia per le strutture che per i serramenti, che per i pavimenti ed i rivestimenti. L'immobile denota le caratteristiche dell'epoca costruttiva ante 1967, serramenti e serrande in ferro e pavimenti in battuto di cls.

Per quanto sopra l'immobile risulta commerciabile se non previa domanda di condono.



**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina 25  
 Conformità catastale  Si  No se No vedi pagina 31  
 Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

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

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

**Limitazioni**

Assunzioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_  
 Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

**Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

Gli immobili oggetto di stima risultano liberi da privilegi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che possano limitarne la piena proprietà e la libera disponibilità fatta eccezione per le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria iscritta a Verolanuova in data 01/08/2014 ai n.ri 25854/4455 a favore della [REDACTED]
- Pignoramento Immobiliare in data 20/10/2017 ai n.ri 46552/28269 a favore di [REDACTED]

**LOTTO NR. 03/03** Immobile in Comune di Verolanuova

Descrizione sintetica: porzione di edificio rurale con corte. L'unità oggetto di stima è disposta su un unico livello (piano terra), al quale vi si accede tramite passaggio attraverso altre proprietà e per il quale non è stato possibile effettuare il sopralluogo.

Ubicazione: **Comune di Verolanuova, P.zza San Rocco n. 1**

Identificativi catastali: **Fg. 20 – Mapp. 215 – Seminativo – Cl. U – 61 mq – R.D. €0,55 R.A. €0,50**  
**Fg. 20 – Mapp. 216 – Fu d accert – 8 mq – R.D. €0 R.A. €0**  
**Fg. 20 – Mapp. 217 – Seminativo – Cl. U – 110 mq – R.D. €0,99 R.A. €0,91**

Quota di proprietà: [REDACTED]

Divisibilità dell'immobile: gli immobili non sono divisibili.

**Più probabile valore in libero mercato**

- Valore Intero: €5.000,00

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

- Valore Intero: €3.500,00



**"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile**

L'immobile oggetto di stima è un piccolo fabbricato posto in un lotto di terreno che all'attualità risulta intercluso, ma al quale vi si può accedere solo tramite passaggio attraverso un'altra proprietà (mapp. 213). L'immobile è sito nella zona sud del Comune di Verolanuova attualmente identificata nel PGT vigente come zona A "Nucleo Antico".

Per quanto sopra l'immobile risulta commerciabile.

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 33
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____

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

Immobile occupato dal proprietario	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
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 _____

**Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

Gli immobili oggetto di stima risultano liberi da privilegi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che possano limitarne la piena proprietà e la libera disponibilità fatta eccezione per le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria iscritta a Verolanuova in data 01/08/2014 ai n.ri 25854/4455 a favore della [REDACTED]
- Pignoramento Immobiliare in data 20/10/2017 ai n.ri 46552/28269 a favore di [REDACTED]



## Indice

1.	Inquadramento dell'immobile .....	8
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	11
3.	Audit documentale e Due Diligence .....	23
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica .....	23
3.2	Rispondenza catastale .....	29
3.3	Verifica della titolarità .....	35
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	37
5.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente .....	37
6.	Fasi-accertamenti e date delle indagini .....	37
7.	Analisi estimativa .....	37
8.	Riepilogo dei valori di stima .....	39
9.	Dichiarazione di rispondenza .....	40
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione .....	41
11.	Bibliografia .....	41



## 1. Inquadramento dell'immobile

**LOTTO NR. 01-02-03**

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

- |  |                   |
|--|-------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Provincia  | : Brescia         |
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune     | : Verolanuova     |
| <input type="checkbox"/> Frazione              | :                 |
| <input type="checkbox"/> Località              | :                 |
| <input type="checkbox"/> Quartiere             | :                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Via/Piazza | : P.zza San Rocco |
| <input checked="" type="checkbox"/> Civico n.  | : 1               |

#### Zona

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

#### Mappa geografica

Fonte delle informazioni cartografiche e catastali: SIT provincia di Brescia



**Destinazione urbanistica dell'immobile**

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

 **Tipologia immobiliare**

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo
- ristrutturato
- seminuovo
- usato
- rudere

Indicare se l'immobile è:

- indipendente
- in condominio

 **Tipologia edilizia dei fabbricati**

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

 **Tipologia edilizia unità immobiliari**

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

**Caratteristiche generali dell'immobile**

- Struttura in elevazione
- Solai
- Copertura
- Murature perimetrali
- Coibentazioni/Isolamenti

*Descrizione sintetica*

- : Muratura in mattoni
- : Laterocemento
- : legno con manto in coppi
- : Muratura in mattoni
- : non presenti



- Divisori tra unità : Laterizio
- Infissi esterni : serramenti in legno
- Infissi interni : porte in legno e vetro
- Pavimenti e rivestimenti : graniglia e ceramica
- Impianto riscaldamento : termosifoni e stufette a gas
- Impianto sanitario : tradizionale
- Impianto gas : non visionabile
- Impianto elettrico : sottotraccia
- Impianto raffrescamento : presente
- Altri impianti : non presenti
- Allaccio fognatura : presente
- Fonti rinnovabili : non presenti
- Finiture esterne : intonaco
- N. totale piani : 3 fuori terra
- Altro :

- Dimensione**
  - Piccola
  - Media
  - Grande

- Caratteri domanda e offerta**
  - Lato acquirente
    - Privato
    - Società
    - Cooperativa
  - Lato venditore
    - Privato
    - Società
    - Cooperativa
    - Ente

- Forma di mercato**
  - Concorrenza monopolistica
    - Concorrenza monopolistica ristretta
    - Oligopolio
    - Monopolio
    - Monopolio bilaterale

- Filtering**
  - Assente
  - Up
  - Down

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

**Altro**



## 2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- LOTTO 01/03 -

### DATO IMMOBILIARE

#### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'immobile oggetto di stima trattasi di un appartamento in un fabbricato a corte composto da un'officina oltre che dall'appartamento stesso. L'unità oggetto di stima è disposta su tre livelli (piano terra, piano primo e sottotetto), al quale vi si accede da P.zza San Rocco in lato nord e da Via San Rocco in lato Ovest tramite corte comune. L'immobile è sito nella zona sud del Comune di Verolanuova attualmente identificata nel PGT vigente come zona A "Nucleo Antico".

L'edificio si sviluppa, nel suo complesso, su tre livelli: piano terra, piano primo e sottotetto.

Il subalterno 1, oggetto di stima, è composto da: un soggiorno, una sala da pranzo, una cucina, un bagno e una lavanderia posti a piano terra, sette stanze, un bagno ed una terrazza posti al piano primo e ampia mansarda posta al piano sottotetto. Tutti i piani sono collegati mediante scala posta all'interno dell'edificio stesso. Il bagno a piano terra è stato realizzato abusivamente nello spazio officina (altro subalterno oggetto di pignoramento), al servizio dell'appartamento.

L'immobile oggetto di stima risulta in uno stato di conservazione scadente, sia per le strutture che per i serramenti interni ed esterni, che per i pavimenti ed i rivestimenti. L'immobile denota le caratteristiche dell'epoca costruttiva ante 1967 con impianti di riscaldamento a termosifoni per il piano terra e con stufette a gas per il piano primo, con impianto di raffrescamento solo per alcuni locali a piano terra, pavimenti in graniglia per i vari locali e in ceramica per i bagni, serramenti in legno e tapparelle esterne.

Per quanto sopra l'immobile risulta commerciabile se non previa domanda di condono.

#### Identificazione catastale

Comune Censuario

Tipologia Catasto

Identificativo

VEROLANUOVA

Terreni

Fabbricati

Sezione NCT

Foglio 20

Particella 204

Subalterno 1

#### Confini

Indicare i confini catastali

Nord P.zza San Rocco

Sud mapp. 213

Est mapp. 205-436-437

Ovest mapp. 203 e Via San Rocco

#### Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Collaboratore

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 14/06/2018

**Criterio di misurazione**

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

**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale m<sup>2</sup> 723,00

**Superficie secondarie**

			Indice mercantile	
<input type="checkbox"/> Balcone	m <sup>2</sup>	_____	_____	%
<input checked="" type="checkbox"/> Terrazza	m <sup>2</sup>	25,00	35	%
	m <sup>2</sup>	9,10	10	%
<input type="checkbox"/> Veranda	m <sup>2</sup>	_____	_____	%
<input checked="" type="checkbox"/> Soffitta	m <sup>2</sup>	178,51	35	%
<input type="checkbox"/> Mansarda	m <sup>2</sup>	_____	_____	%
<input type="checkbox"/> Soppalco	m <sup>2</sup>	_____	_____	%
<input type="checkbox"/> Loggiato	m <sup>2</sup>	_____	_____	%
<input type="checkbox"/> Taverna	m <sup>2</sup>	_____	_____	%
<input type="checkbox"/> Cantina	m <sup>2</sup>	_____	_____	%
<input type="checkbox"/> Sgombero	m <sup>2</sup>	_____	_____	%
<input type="checkbox"/> Portico	m <sup>2</sup>	_____	_____	%
<input type="checkbox"/> Portico	m <sup>2</sup>	_____	_____	%
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m <sup>2</sup>	_____	_____	%
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m <sup>2</sup>	_____	_____	%
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m <sup>2</sup>	_____	_____	%
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m <sup>2</sup>	_____	_____	%
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m <sup>2</sup>	_____	_____	%
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m <sup>2</sup>	_____	_____	%
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m <sup>2</sup>	_____	_____	%
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m <sup>2</sup>	_____	_____	%
<input type="checkbox"/> Altro	m <sup>2</sup>	_____	_____	%

**Superficie commerciale****Caratteristiche qualitative**

m<sup>2</sup> 391,75

**Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

- Livello di piano T-1-2  
 Ascensore  Presente  
 Assente  
 Vetustà dell'ascensore (anni)  
 N. servizi 2  
 W.c.  
 Turca  
 Lavabo  
 Bidet  
 Doccia



- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno (anni) 55

**Impianti in dotazione** Riscaldamento Presente: Vetustà (anni) 55 Assente

Se presente indicare la tipologia

 Centralizzato Autonomo

Alimentazione:

 metano gas propano liquido olio combustibile elettrico pompa di calore biocombustibili teleriscaldamento

Elementi radianti

 radiatori pavimento/soffitto aria altro Raffrescamento Presente: Vetustà (anni) Assente

Se presente indicare se

 Totale Parziale: Vetustà (anni) 15 Solare termico (produzione acqua calda) Presente: Vetustà (anni) Assente Elettrico Presente: Vetustà (anni) 55 Assente Idraulico Presente: Vetustà (anni) 55 Assente Antifurto Presente: Vetustà (anni) \_\_\_\_\_ Assente Pannelli solari (fotovoltaico) Presente: Vetustà (anni) \_\_\_\_\_ Assente Impianto geotermico Presente: Vetustà (anni) \_\_\_\_\_ Assente

- Domotica  Presente: Vetustà (anni) \_\_\_\_\_  
 Assente
- Manutenzione fabbricato**  Minimo  
 Medio  
 Massimo
- Manutenzione unità immobiliare**  Minimo  
 Medio  
 Massimo
- Classe energetica**  Classe desunta dall'ACE  A+  
 A  
 B  
 C  
 D  
 E  
 F  
 G
- Non desumibile  
 Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.
- Inquinamento**  Atmosferico  Assente  
 Presente  
 Acustico  Assente  
 Presente  
 Elettromagnetico  Assente  
 Presente  
 Ambientale  Assente  
 Presente
- Esposizione prevalente dell'immobile**  Minimo  
 Medio  
 Massimo
- Luminosità dell'immobile**  Minimo  
 Medio  
 Massimo
- Panoramicità dell'immobile**  Minimo  
 Medio  
 Massimo
- Funzionalità dell'immobile**  Minimo  
 Medio  
 Massimo
- Finiture dell'immobile**  Minimo  
 Medio  
 Massimo
- Altro**



**- LOTTO 02/03 -****DATO IMMOBILIARE****Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Porzione di edificio a destinazione officina. L'unità oggetto di stima è disposta un unico livello (piano terra), al quale vi si accede da P.zza San Rocco in lato nord e Via San Rocco in lato Ovest tramite corte comune. L'immobile è sito nella zona sud del Comune di Verolanuova attualmente identificata nel PGT vigente come zona A "Nucleo Antico".

L'edificio si sviluppa, nel suo complesso, su tre livelli: piano terra, piano primo e sottotetto.

Il subalterno 2 oggetto di stima è composto da un unico ampio locale destinato ad officina posto al piano terra. Sul quale insiste un bagno, realizzato abusivamente, al servizio dell'appartamento sopraccitato.

L'unità risulta in uno stato di conservazione scadente, sia per le strutture che per i serramenti, che per i pavimenti ed i rivestimenti. L'immobile denota le caratteristiche dell'epoca costruttiva ante 1967, serramenti e serrande in ferro e pavimenti in battuto di cls.

Per quanto sopra l'immobile risulta commerciabile se non previa domanda di condono.

**Identificazione catastale**

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario  | VEROLANUOVA  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> Terreni                   |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo    | <input checked="" type="checkbox"/> Sezione NCT    |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 20      |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Particella 204 |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 2   |

**Confini**

Indicare i confini catastali

- |   |                           |
|---|---------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nord  | P.zza San Rocco           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Sud   | mapp. 213                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Est   | mapp. 205-436-437         |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ovest | mapp. 203 e Via San Rocco |

**Consistenza**

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo                         | <input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco                 | <input type="checkbox"/> Solo esterno                           |
| <input type="checkbox"/> Desunto graficamente da:                   | Collaboratore   |
|   | <input type="checkbox"/> Planimetria catastale                  |
|   | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
|   | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo (gg/mm/aa) | 14/06/2018  |

**Criterio di misurazione**

- |  |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda            |
| <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta            |



**Calcolo superfici di proprietà**Superficie principale m<sup>2</sup> 126,91

## Superficie secondarie

			Indice mercantile	
<input type="checkbox"/> Balcone	m <sup>2</sup>	____,____	____	%
<input type="checkbox"/> Terrazza	m <sup>2</sup>	____,____	____	%
<input type="checkbox"/> Veranda	m <sup>2</sup>	____,____	____	%
<input type="checkbox"/> Soffitta	m <sup>2</sup>	____,____	____	%
<input type="checkbox"/> Mansarda	m <sup>2</sup>	____,____	____	%
<input type="checkbox"/> Soppalco	m <sup>2</sup>	____,____	____	%
<input type="checkbox"/> Loggiato	m <sup>2</sup>	____,____	____	%
<input type="checkbox"/> Taverna	m <sup>2</sup>	____,____	____	%
<input type="checkbox"/> Cantina	m <sup>2</sup>	____,____	____	%
<input type="checkbox"/> Sgombero	m <sup>2</sup>	____,____	____	%
<input type="checkbox"/> Portico	m <sup>2</sup>	____,____	____	%
<input type="checkbox"/> Portico	m <sup>2</sup>	____,____	____	%
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m <sup>2</sup>	____,____	____	%
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m <sup>2</sup>	____,____	____	%
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m <sup>2</sup>	____,____	____	%
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m <sup>2</sup>	____,____	____	%
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m <sup>2</sup>	____,____	____	%
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m <sup>2</sup>	____,____	____	%
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m <sup>2</sup>	____,____	____	%
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m <sup>2</sup>	____,____	____	%
<input type="checkbox"/> Altro	m <sup>2</sup>	____,____	____	%

**Superficie commerciale****Caratteristiche qualitative**m<sup>2</sup> 126,91**Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

- Livello di piano T
- Ascensore  Presente  
 Assente
- N. servizi 0
- Vetustà dell'ascensore (anni)
- W.c.
- Turca
- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno (anni)



**Impianti in dotazione**

- Riscaldamento
- Presente: Vetustà (anni)
- Assente
- Se presente indicare la tipologia
- Centralizzato
- Autonomo
- Alimentazione:
- metano
- gas propano liquido
- olio combustibile
- elettrico
- pompa di calore
- biocombustibili
- teleriscaldamento
- Elementi radianti
- radiatori
- pavimento/soffitto
- aria
- altro
- Raffrescamento
- Presente: Vetustà (anni)
- Assente
- Se presente indicare se
- Totale
- Parziale: Vetustà (anni)
- Solare termico (produzione acqua calda)
- Presente: Vetustà (anni)
- Assente
- Elettrico
- Presente: Vetustà (anni) 55
- Assente
- Idraulico
- Presente: Vetustà (anni) 55
- Assente
- Antifurto
- Presente: Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
- Assente
- Pannelli solari (fotovoltaico)
- Presente: Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
- Assente
- Impianto geotermico
- Presente: Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
- Assente
- Domotica
- Presente: Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
- Assente
- Manutenzione fabbricato**
- Minimo
- Medio
- Massimo
- Manutenzione unità immobiliare**
- Minimo
- Medio
- Massimo



- Classe energetica**
- Classe desunta dall'ACE
- A+
- A
- B
- C
- D
- E
- F
- G
- Non desumibile
- Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.
- Inquinamento**
- Atmosferico  Assente
- Presente
- Acustico  Assente
- Presente
- Elettromagnetico  Assente
- Presente
- Ambientale  Assente
- Presente
- Esposizione prevalente dell'immobile**
- Minimo
- Medio
- Massimo
- Luminosità dell'immobile**
- Minimo
- Medio
- Massimo
- Panoramicità dell'immobile**
- Minimo
- Medio
- Massimo
- Funzionalità dell'immobile**
- Minimo
- Medio
- Massimo
- Finiture dell'immobile**
- Minimo
- Medio
- Massimo
- Altro**



**- LOTTO 03/03 -****DATO IMMOBILIARE****Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

L'immobile oggetto di stima è un piccolo fabbricato posto in un lotto di terreno che all'attualità risulta intercluso, ma al quale vi si può accedere solo tramite passaggio attraverso un'altra proprietà (mapp. 213). L'immobile è sito nella zona sud del Comune di Verolanuova attualmente identificata nel PGT vigente come zona A "Nucleo Antico".

Per quanto sopra l'immobile risulta commerciabile.

**Identificazione catastale**

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario  | VEROLANUOVA  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input checked="" type="checkbox"/> Terreni                |
|   | <input type="checkbox"/> Fabbricati                        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo    | <input checked="" type="checkbox"/> Sezione                |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 20              |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Particella 215-216-217 |
|   | <input type="checkbox"/> Subalterno                        |

**Confini**

Indicare i confini catastali

- |   |                   |
|---|-------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nord  | mapp. 213         |
| <input checked="" type="checkbox"/> Sud   | mapp. 227         |
| <input checked="" type="checkbox"/> Est   | mapp. 218-219-220 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ovest | mapp. 214         |

**Consistenza**

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo                  | <input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno          |
| <input type="checkbox"/> Diretto in loco                     | <input type="checkbox"/> Solo esterno                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | Collaboratore   |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale       |
|  | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
|  | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)           |

- Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 14/06/2018

**Criterio di misurazione**

- |  |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda            |
| <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta            |



**Calcolo superfici di proprietà**Superficie principale m<sup>2</sup> 179,00

## Superficie secondarie

			Indice mercantile	
<input type="checkbox"/> Balcone	m <sup>2</sup>	____,____	____	%
<input type="checkbox"/> Terrazza	m <sup>2</sup>	____,____	____	%
<input type="checkbox"/> Veranda	m <sup>2</sup>	____,____	____	%
<input type="checkbox"/> Soffitta	m <sup>2</sup>	____,____	____	%
<input type="checkbox"/> Mansarda	m <sup>2</sup>	____,____	____	%
<input type="checkbox"/> Soppalco	m <sup>2</sup>	____,____	____	%
<input type="checkbox"/> Loggiato	m <sup>2</sup>	____,____	____	%
<input type="checkbox"/> Taverna	m <sup>2</sup>	____,____	____	%
<input type="checkbox"/> Cantina	m <sup>2</sup>	____,____	____	%
<input type="checkbox"/> Sgombero	m <sup>2</sup>	____,____	____	%
<input type="checkbox"/> Portico	m <sup>2</sup>	____,____	____	%
<input type="checkbox"/> Portico	m <sup>2</sup>	____,____	____	%
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m <sup>2</sup>	____,____	____	%
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m <sup>2</sup>	____,____	____	%
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m <sup>2</sup>	____,____	____	%
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m <sup>2</sup>	____,____	____	%
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m <sup>2</sup>	____,____	____	%
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m <sup>2</sup>	____,____	____	%
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m <sup>2</sup>	____,____	____	%
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m <sup>2</sup>	____,____	____	%
<input type="checkbox"/> Altro	m <sup>2</sup>	____,____	____	%

**Superficie commerciale****Caratteristiche qualitative**m<sup>2</sup> 179,00**Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

- Livello di piano T
- Ascensore  Presente  Assente
- N. servizi 0  Vetustà dell'ascensore (anni)
- W.c.
- Turca
- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno (anni)



**Impianti in dotazione**

- Riscaldamento
- Presente: Vetustà (anni)
- Assente
- Se presente indicare la tipologia
- Centralizzato
- Autonomo
- Alimentazione:
- metano
- gas propano liquido
- olio combustibile
- elettrico
- pompa di calore
- biocombustibili
- teleriscaldamento
- Elementi radianti
- radiatori
- pavimento/soffitto
- aria
- altro
- Raffrescamento
- Presente: Vetustà (anni)
- Assente
- Se presente indicare se
- Totale
- Parziale: Vetustà (anni)
- Solare termico (produzione acqua calda)
- Presente: Vetustà (anni)
- Assente
- Elettrico
- Presente: Vetustà (anni)
- Assente
- Idraulico
- Presente: Vetustà (anni)
- Assente
- Antifurto
- Presente: Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
- Assente
- Pannelli solari (fotovoltaico)
- Presente: Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
- Assente
- Impianto geotermico
- Presente: Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
- Assente
- Domotica
- Presente: Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
- Assente
- Manutenzione fabbricato**
- Minimo
- Medio
- Massimo
- Manutenzione unità immobiliare**
- Minimo
- Medio
- Massimo



- Classe energetica**
- Classe desunta dall'ACE
- A+
- A
- B
- C
- D
- E
- F
- G
- Non desumibile
- Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.
- Inquinamento**
- Atmosferico  Assente
- Presente
- Acustico  Assente
- Presente
- Elettromagnetico  Assente
- Presente
- Ambientale  Assente
- Presente
- Esposizione prevalente dell'immobile**
- Minimo
- Medio
- Massimo
- Luminosità dell'immobile**
- Minimo
- Medio
- Massimo
- Panoramicità dell'immobile**
- Minimo
- Medio
- Massimo
- Funzionalità dell'immobile**
- Minimo
- Medio
- Massimo
- Finiture dell'immobile**
- Minimo
- Medio
- Massimo
- Altro**



### 3. Audit documentale e Due Diligence

#### 3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

– LOTTO 01/03 –

##### 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 : non desumibile

##### Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza o Concessione Edilizia: Licenza di costruzione n. 40/1967  
 Permesso di Costruire:  
 Denuncia Inizio Attività (DIA): Prot. n. 20100010679 del 14/07/2010  
 Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)  
 Altro:  
 Pratiche in sanatoria  
 Condono edilizio  
 Certificato Abitabilità  Presente:  
 Assente  
 Motivo assenza: non reperito dall'ufficio tecnico

Indicare la documentazione visionata: Licenza di costruzione n. 40/1967  
 DIA Prot. n. 20100010679 del 14/07/2010

Fonte documentazione visionata: Comune di Verolanuova

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa): 14/06/2018

##### Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico  Vigente  
 Adottato  
 Convenzione Urbanistica  No  
 Si  
 Cessioni diritti edificatori  No  
 Si se Si inserire gli estremi della convenzione

##### Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici  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 Angelo Gabriele Manenti, iscritto all'Albo Geometri nr. 2785, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Erbusco ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

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

Dalle pratiche edilizie consultate sono emerse delle difformità dovute ad una diversa distribuzione interna degli spazi e la presenza di un locale di servizio a piano terra non autorizzato.

Le difformità riscontrate non costituiscono variazioni essenziali, ciò nonostante tali modifiche, comunque conformi alle norme urbanistico edilizie, avrebbero dovuto essere inserite con procedura di sanatoria. La procedura per la regolarizzazione della situazione esistente sotto il profilo della legittimità edilizia urbanistica e la libera commercializzazione degli immobili è quella richiamata dall'art. 46 comma 5 del DPR n. 380/2001.

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

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

No, perché

Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in: €2.500,00 per la pratica edilizia ed €516,00 per sanzioni (quota minima).

**Note**

## - LOTTO 02/03 -

**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 : non desumibile

**Titoli autorizzativi esaminati**

- Licenza o Concessione Edilizia:  
 Permesso di Costruire:  
 Denuncia Inizio Attività (DIA): Prot. n. 20100010679 del 14/07/2010  
 Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)  
 Altro:  
 Pratiche in sanatoria  
 Condonò edilizio  
 Certificato Abitabilità  Presente:  
 Assente  
 Motivo assenza: non reperito dall'ufficio tecnico

Indicare la documentazione visionata: DIA Prot. n. 20100010679 del 14/07/2010

Fonte documentazione visionata: Comune di Verolanuova

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa): 14/06/2018

**Situazione urbanistica**

- Strumento urbanistico  Vigente  
 Adottato  
 Convenzione Urbanistica  No  
 Si  
 Cessioni diritti edificatori  No  
 Si se Si inserire gli estremi della convenzione

**Limitazioni urbanistiche**

- Vincoli urbanistici  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 Angelo Gabriele Manenti, iscritto all'Albo Geometri nr. 2785, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Erbusco ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

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

Dalle pratiche edilizie consultate sono emerse delle difformità dovute alla presenza di un locale di servizio a piano terra non autorizzato, ma posto al servizio dell'unità abitativa adiacente.

Le difformità riscontrate non costituiscono variazioni essenziali, ciò nonostante tali modifiche, comunque conformi alle norme urbanistico edilizie, avrebbero dovuto essere inserite con procedura di sanatoria. La procedura per la regolarizzazione della situazione esistente sotto il profilo della legittimità edilizia urbanistica e la libera commercializzazione degli immobili è quella richiamata dall'art. 46 comma 5 del DPR n. 380/2001.

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

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

No, perché

Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in: €2.500,00 per la pratica edilizia ed €516,00 per sanzioni (quota minima).

**Note**



## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Angelo Gabriele Manenti, iscritto all'Albo Geometri nr. 2785, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Erbusco ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

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

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

- No, perché
- Sì ed i costi

**Note**



## 3.2 Rispondenza catastale

– LOTTO 01/03 –

Immobile identificato in mappa al Foglio 20 Sezione NCT particella 204

Sub. 1 categoria A/2 classe 2 consistenza 11,5 vani Rendita €510,78

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

Elenco documentazione visionata  Visura Catasto Terreni  
 Visura Catasto Fabbricati  
 Schede catastali  
 Elaborato planimetrico di subalternazione  
 Elenco immobili  
 Estratto mappa  
 Tipo Mappale  
 Tipo Frazionamento  
 Altro \_\_\_\_\_

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 02/05/2018



**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE**

Il sottoscritto Angelo Gabriele Manenti, iscritto all'Albo Geometri nr. 2785, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile:  
vedasi le motivazioni indicate nella dichiarazione di rispondenza urbanistica.

Pertanto si rende necessaria la pratica di variazione al catasto fabbricati della scheda.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale:  
la variazione catastale comporta un costo pari a €700,00 per la pratica compreso i diritti catastali.



## – LOTTO 02/03 –

Immobile identificato in mappa al Foglio 20 Sezione NCT particella 204

Sub. 2 categoria C/3 classe 2 consistenza 119 mq Rendita €264,27

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

Elenco documentazione visionata  Visura Catasto Terreni  
 Visura Catasto Fabbricati  
 Schede catastali  
 Elaborato planimetrico di subalternazione  
 Elenco immobili  
 Estratto mappa  
 Tipo Mappale  
 Tipo Frazionamento  
 Altro \_\_\_\_\_

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 02/05/2018



**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE**

Il sottoscritto Angelo Gabriele Manenti, iscritto all'Albo Geometri nr. 2785, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile:  
vedasi le motivazioni indicate nella dichiarazione di rispondenza urbanistica.

Pertanto si rende necessaria la pratica di variazione al catasto fabbricati della scheda.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale:  
la variazione catastale comporta un costo pari a €700,00 per la pratica compreso i diritti catastali.



## - LOTTO 03/03 -

Immobile identificato in mappa al Foglio 20 Sezione particella 215

Sub. categoria Seminativo classe U consistenza 61 mq R.D. €0,55 R.A. €0,50

Immobile identificato in mappa al Foglio 20 Sezione particella 216

Sub. categoria FUA classe - consistenza 8 mq R.D. €0 R.A. €0

Immobile identificato in mappa al Foglio 20 Sezione particella 217

Sub. categoria Seminativo classe U consistenza 110 mq R.D. €0,99 R.A. €0,91

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

Elenco documentazione visionata

- Visura Catasto Terreni
- Visura Catasto Fabbricati
- Schede catastali
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Elenco immobili
- Estratto mappa
- Tipo Mappale
- Tipo Frazionamento
- Altro \_\_\_\_\_

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 02/05/2018



**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto Angelo Gabriele Manenti, iscritto all'Albo Geometri nr. 2785, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile:

dalla verifica della banca dati catastale, è emerso che l'immobile in oggetto, non è stato censito al catasto fabbricato con le relative planimetrie, l'immobile necessita della completa regolarizzazione della pratica, ai sensi del R.D.L. 13/04/1939 n 652, convertito con la Legge 11/08/1939 n 1249 art. 7, art. 20, art. 28 e art. 31.

Pertanto si rende necessaria la pratica di variazione al catasto terreni e fabbricati

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

la variazione catastale comporta un costo pari a €1.500,00 per la pratica compreso i diritti catastali.



### 3.3 Verifica della titolarità

#### - LOTTO 01, 02 e 03-

##### Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : ATTO DI DIVISIONE
- Notaio : ██████████
- Data atto : 13/03/2003
- Repertorio : 138156
- Raccolta :
- Estremi Registrazione :
- Estremi Trascrizione : BRESCIA IL 01/04/2003 N.RI 16011/10204

##### Titolo di provenienza

- Tipo di atto : DENUNCIA DI SUCCESSIONE
- Notaio :
- Data atto : 17/11/2001
- Repertorio :
- Raccolta :
- Estremi Registrazione : VEROLANUOVA IL 15/05/2002 N. 82 VOL 140
- Estremi Trascrizione : BRESCIA IL 03/05/2007 N.RI 25034/14800

- Quota di proprietà  Intera [1/3 ciascuno indiviso tra i soggetti intestati]  
 Parte: --/--

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari:

- Usufrutto  No  
 Si se Si indicare il nominativo

- Nuda proprietà  No  
 Si se Si indicare il nominativo

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

##### Condizioni limitanti

- Servitù  Non sono presenti servitù  
 Sono presenti servitù  
 da titolo :  
 apparenti:
- Vincoli  No  
 Si se Si quali:
- Oneri  No  
 Si se Si quali
- Pesi  No  
 Si se Si quali
- Gravami  No  
 Si se Si quali



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

Libero

Occupato

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

Tipo di contratto:

€anno:

Rata :

Durata in anni :

Scadenza contratto:

Estremi registrazione:

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

Si

No se No perché non esiste canone di locazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia Entrate:



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

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

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

Gli immobili oggetto di stima risultano liberi da privilegi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che possano limitarne la piena proprietà e la libera disponibilità fatta eccezione per le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria iscritta a Verolanuova in data 01/08/2014 ai n.ri 25854/4455 a favore della [REDACTED]
- Pignoramento Immobiliare in data 20/10/2017 ai n.ri 46552/28269 a favore di [REDACTED]

#### 6. Fasi-accertamenti e date delle indagini

- 02/05/2018 – Tribunale di Brescia – Giuramento presso il Tribunale di Brescia.
- 07/05/2018 – Tribunale di Brescia – Ritiro del Fascicolo e copia dei documenti.
- 02/0501/2018 – Accesso all'Agenzia delle Entrate/Servizi Catastali –Visure Catastali e Richieste Planimetriche ed Estratti Mappe.
- 09/05/2018 – [REDACTED] – richiesta copia atto
- 10/05/2018– Comune di Verolanuova– Richiesta Accesso atti amministrativi
- 14/06/2018 – Comune di Verolanuova – Accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune.
- 14/06/2018 – Comune di Verolanuova – Sopralluogo agli immobili.
- 23/06/2018 – Invio Telematico Perizie di Stima al Tribunale di Brescia

#### 7. Analisi estimativa

##### Utilizzo della valutazione

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

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

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

##### Basi del valore

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

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

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



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

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

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

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

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

### Assunzioni Limitative

Nessuna

### Condizioni limitative

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 n. 3 immobili comparabili
  - Sistema di Stima
  - MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di ripartizione
  - Analisi di regressione semplice con nr. \_\_\_\_ dati campione
  - Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_ dati campione
  - Capitalizzazione diretta
  - Capitalizzazione finanziaria
  - Analisi del flusso di cassa scontato
- Finanziario
- 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 01

Immobile identificato in mappa al Foglio 20 Sezione NCT particella 204

☒ Sub. 1 categoria A/2 classe 2 consistenza 11,5 vani Rendita €510,78

Il più probabile **valore intero in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 156.000,00** diconsi euro centocinquantaseimila/00.

Il più probabile **valore intero di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€110.000,00** diconsi Euro centodiecimila/00.

### LOTTO 02

Immobile identificato in mappa al Foglio 20 Sezione NCT particella 204

☒ Sub. 2 categoria C/3 classe 2 consistenza 119 mq Rendita €264,27

Il più probabile **valore intero in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 30.000,00** diconsi Euro trentamila/00.

Il più probabile **valore intero di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€20.000,00** diconsi Euro ventimila/00.

### LOTTO 03

Immobile identificato in mappa al Foglio 20 Sezione particella 215

☒ Sub. categoria Seminativo classe U consistenza 61 mq R.D. €0,55 R.A. €0,50

☒ Sub. categoria FUA classe consistenza 8 mq R.D. €0 R.A. €0

Foglio 20 Sezione particella 216

☒ Sub. categoria Seminativo classe U consistenza 110 mq R.D. €0,99 R.A. €0,91

Il più probabile **valore intero in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 5.000,00** diconsi Euro cinquemila/00.

Il più probabile **valore intero di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€3.500,00** diconsi Euro tremilacinquecento/00.

#### Note

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

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

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



## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto Angelo Gabriele Manenti, iscritto all'Albo Geometri nr. 2785, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

### DICHIARA

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

Timbro e firma \_\_\_\_\_

Data rapporto valutazione: 23 Luglio 2018



## 10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

- Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
- Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II)
- Elaborati fotografici degli interni e degli esterni
- Atto di provenienza
- Titoli autorizzativi
- Estratto PGT
- Estratto mappa catastale
- Schede catastali
- Visure catastali storiche

## 11. Bibliografia

*IVSC: International Valuation Standards. IVSC, London.*

*Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.*

*Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*

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

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

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

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

*La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti*

