

## **Identificazione dei lotti**

### **LOTTO NR. 1 di 10 - corpo C**

1) Descrizione sintetica **NEGOZIO E MAGAZZINO**

Ubicazione **Milzanello di Leno BS, via XXIV Maggio.**

Il bene è identificato catastalmente nel seguente modo:

**Catasto fabbricati del Comune Leno (Bs), Sezione N.C.T. foglio 45, mappale 150, sub. 11, via XXIV Maggio snc, piano terra e piano interrato, categoria F/3.**

Quota di proprietà 1/1

Diritto di proprietà 1/1

Divisibilità dell'immobile no

Più probabile valore in libero mercato €. 61.650,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) €. 49.320,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile buono

### **LOTTO NR. 2 di 10 - corpo C**

1) Descrizione sintetica **NEGOZIO E MAGAZZINO**

Ubicazione **Milzanello di Leno BS, via XXIV Maggio.**

Il bene è identificato catastalmente nel seguente modo:

**Catasto fabbricati del Comune Leno (Bs), Sezione N.C.T. foglio 45, mappale 150, sub. 12, via XXIV Maggio snc, piano terra e piano interrato, categoria F/3.**

Quota di proprietà 1/1

Diritto di proprietà 1/1

Divisibilità dell'immobile no

Più probabile valore in libero mercato €. 71.500,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) €. 57.200,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile buono

## LOTTO NR. 3 di 10 – corpo D

1) Descrizione sintetica **VILLETTA BIFAMIGLIARE**

Ubicazione **Milzanello di Leno BS, via XXIV Maggio.**

Il bene è identificato catastalmente nel seguente modo:

**Catasto fabbricati del Comune Leno (Bs), Sezione N.C.T. foglio 45, mappale 150, sub. 21, via XXIV Maggio snc, piano terra, piano primo e piano interrato, categoria F/3.**

Quota di proprietà 1/1

Diritto di proprietà 1/1

Divisibilità dell'immobile no

Più probabile valore in libero mercato €. **84.700,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) €. **67.760,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile buono

## LOTTO NR. 4 di 10 – corpo D

1) Descrizione sintetica **VILLETTA BIFAMIGLIARE**

Ubicazione **Milzanello di Leno BS, via XXIV Maggio.**

Il bene è identificato catastalmente nel seguente modo:

**Catasto fabbricati del Comune Leno (Bs), Sezione N.C.T. foglio 45, mappale 150, sub. 22, via XXIV Maggio snc, piano terra, piano primo e piano interrato, categoria F/3.**

Quota di proprietà 1/1

Diritto di proprietà 1/1

Divisibilità dell'immobile no

Più probabile valore in libero mercato €. **84.700,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) €. **67.760,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile buono

## LOTTO NR. 5 di 10

1) Descrizione sintetica **POSTO AUTO SCOPERTO**

Ubicazione **Milzanello di Leno BS, via XXIV Maggio.**

Il bene è identificato catastalmente nel seguente modo:

**Catasto fabbricati del Comune Leno (Bs), Sezione N.C.T. foglio 45, mappale 150, sub. 23, via XXIV Maggio snc, piano terra, categoria C/1 classe 1 consis. mq 12, rendita €. 11,16.**

Quota di proprietà 1/1

Diritto di proprietà 1/1

Divisibilità dell'immobile no

Più probabile valore in libero mercato €. 4.200,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) €. 3.360,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile buono

## LOTTO NR. 6 di 10

1) Descrizione sintetica **POSTO AUTO SCOPERTO**

Ubicazione **Milzanello di Leno BS, via XXIV Maggio.**

Il bene è identificato catastalmente nel seguente modo:

**Catasto fabbricati del Comune Leno (Bs), Sezione N.C.T. foglio 45, mappale 150, sub. 24, via XXIV Maggio snc, piano terra, categoria C/1 classe 1 consis. mq 12, rendita €. 11,16.**

Quota di proprietà 1/1

Diritto di proprietà 1/1

Divisibilità dell'immobile no

Più probabile valore in libero mercato €. 4.200,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) €. 3.360,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile buono

## LOTTO NR. 7 di 10

1) Descrizione sintetica **POSTO AUTO SCOPERTO**

Ubicazione **Milzanello di Leno BS, via XXIV Maggio.**

Il bene è identificato catastalmente nel seguente modo:

**Catasto fabbricati del Comune Leno (Bs), Sezione N.C.T. foglio 45, mappale 150, sub. 25, via XXIV Maggio snc, piano terra, categoria C/1 classe 1 consis. mq 12, rendita €. 11,16.**

Quota di proprietà 1/1

Diritto di proprietà 1/1

Divisibilità dell'immobile no

Più probabile valore in libero mercato €. 4.200,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) €. 3.360,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile buono

## LOTTO NR. 8 di 10

1) Descrizione sintetica **TERRENO EDIFICABILE**

Ubicazione **Milzanello di Leno BS, via XXIV Maggio.**

Il bene è identificato catastalmente nel seguente modo:

**Catasto Terreni del Comune Leno (Bs), Sezione N.C.T. foglio 45, mappale 151, via XXIV Maggio snc, qualità ente urbano consistenza 45 are 22 ca**

Quota di proprietà 1/1

Diritto di proprietà 1/1

Divisibilità dell'immobile no

Più probabile valore in libero mercato €. 452.200,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) €. 361.760,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile buono

## LOTTO NR. 9 di 10

1) Descrizione sintetica **TERRENO EDIFICABILE**

Ubicazione **Milzanello di Leno BS, via XXIV Maggio.**

Il bene è identificato catastalmente nel seguente modo:

**Catasto Terreni del Comune Leno (Bs), Sezione N.C.T. foglio 45, mappale 152, via XXIV Maggio snc, qualità ente urbano consistenza 22 are 44 ca**

Quota di proprietà 1/1

Diritto di proprietà 1/1

Divisibilità dell'immobile no

Più probabile valore in libero mercato €. 224.400,00

Più probabile valore di mercato in condizioni €. 179.520,00

di vendita forzata (valore base d'asta)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile buono

## LOTTO NR. 10 di 10

1) Descrizione sintetica **STRADA PRIVATA**

Ubicazione **Milzanello di Leno BS, via XXIV Maggio.**

Il bene è identificato catastalmente nel seguente modo:

**Catasto Terreni del Comune Leno (Bs), Sezione N.C.T. foglio 45, mappale 153, via XXIV Maggio snc, qualità ente urbano consistenza 37 are 77 ca**

Quota di proprietà 1/1

Diritto di proprietà 1/1

Divisibilità dell'immobile no

Più probabile valore in libero mercato €. 0,00

Più probabile valore di mercato in condizioni €. 0,00

di vendita forzata (valore base d'asta)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile non commerciabile

### Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia  Si  No se No vedi

Conformità catastale  Si  No se No vedi  
pagina \_\_\_\_\_

Conformità titolarità  Si  No se No vedi  
pagina \_\_\_\_\_

### Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato  No  Si se Si vedi pagina

Spese condominiali arretrate  No  Si se Si vedi pagina

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si se Si vedi pagina  
17-18

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si se Si vedi pagina

### Limitazioni

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

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

### Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

1. **Ipoteca volontaria** per la complessiva somma di €. 3.600.000,00 (tremilioniseicentomila virgola zero zero) iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16/11/2007 ai n. 63809/15587 a favore di "\*\*\*\*\*" con sede in \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* e contro la società "\*\*\*\*\*" a garanzia del mutuo di originali €. 1.800.000,00 (unmilioneottocentomila virgola zero zero) concesso con rogito del Notaio Fernandes Mario di Bagnolo Mella in data 24/10/2007 rep. 31292/8565, debitamente registrato;
2. **Ipoteca giudiziale** per la complessiva somma di €. 220.000,00 (duecentoventimila virgola zero zero) iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare in data 24/06/2015 ai n. 21102/3567 a favore della "\*\*\*\*\*" con sede in \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* e contro la società "\*\*\*\*\*" a garanzia atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 13/11/2014 cro. 40344;

3. **Verbale pignoramento** immobili trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29/07/2015 ai n. 26110/16831 a favore dei signori \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (Bs) il \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , nata a \*\*\*\*\* (Bs) il \*\*\*\*\* , e contro la società \*\*\*\*\*” a garanzia dell’atto giudiziario emesso dall’ufficiale giudiziario di Brescia in data 13/07/2015 cron. 9016/2015;
4. **Verbale di pignoramento** immobili trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/02/2016 ai n. 4946/3119 a favore dei signori \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (Bs) il \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (Bs) il \*\*\*\*\* , e contro la società \*\*\*\*\* a garanzia dell’atto giudiziario emesso dall’ufficiale giudiziario di Brescia in data 02/02/2016 cron. 1565/2016;  
con la precisazione che gli immobili oggetto della presente relazione sono interessati dalla convenzione edilizia tra il Comune di Leno e la società \*\*\*\*\* atto notaio Fernandes Mario in data 24/10/2007 rep. 31290/8563, debitamente registrata e trascritta a Brescia in data 16/11/2007 ai n. 63807/36093.

## Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	8
2.	Inquadramento dell’immobile .....	9
3.	Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione.....	11
4.	Audit documentale e Due Diligence .....	16
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	16
4.2	Rispondenza catastale.....	19
4.3	Verifica della titolarità .....	21
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente .....	22
6.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. ....	23
7.	Analisi estimativa.....	24
8.	Riepilogo dei valori di stima .....	26
9.	Dichiarazione di rispondenza .....	29
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione .....	30
11.	Bibliografia .....	31

## **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 04 Ottobre 2016 ho fatto il giuramento presso il Tribunale di Brescia, dove ho potuto solo visionare la documentazione.
- Il 03 Aprile 2017 ho fatto richiesta di accesso agli atti presso il Comune.
- Il 05 Aprile 2017 ho eseguito le ricerche catastali: estratto mappa, visure, planimetrie, elaborato planimetrico ed elenco di subalternazione.
- Il 13 Aprile 2017 mi sono recato presso l'ufficio tecnico del Comune per prendere visione ed estrarre copia delle pratiche edilizie, eventuali sanatorie e richiesta di agibilità, relative al fabbricato staggito.
- Il 13 Aprile 2017 ho eseguito il sopralluogo presso l'immobile staggito al fine di: verificare la corrispondenza con gli elaborati grafici depositati presso il Comune e presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto, verificare lo stato di fatto e documentare fotograficamente il bene.
- Successivamente, avendo reperito sufficiente documentazione necessaria a documentare il fabbricato d'interesse, ho fatto una ricerca dei prezzi di mercato, sulle agenzie immobiliari della zona che mi permettesse di conoscere i valori di beni simili, per dimensione, posizione e stato.



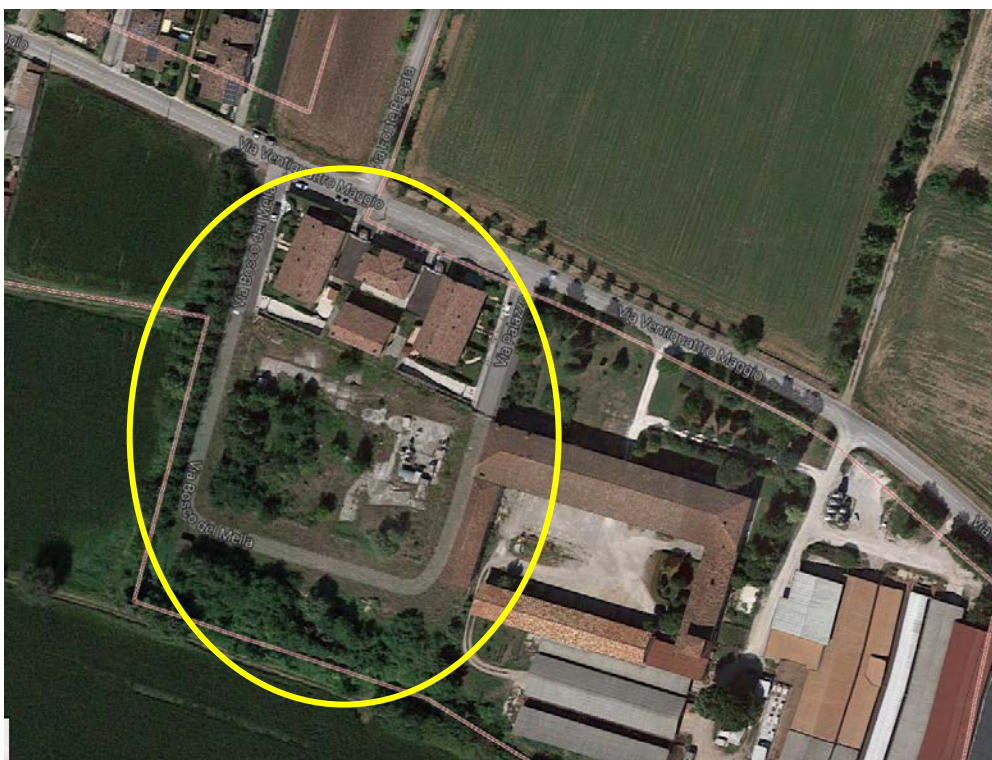
## 2. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

- X Provincia di Brescia
- X Comune di Leno
- X Frazione Milzanello di Leno
- Località
- Quartiere
- X Via XXIV Maggio
- X Civico n. snc

#### Mappa geografica



<b>Destinazione urbanistica dell'immobile</b>	X	residenziale - commerciale
<b>Tipologia immobiliare</b>	X	fabbricato nuovo
	X	in complesso residenziale
<b>Tipologia edilizia dei fabbricati</b>	X	complesso residenziale
<b>Tipologia edilizia unità immobiliari</b>	X	negozio con magazzino
	X	villetta bifamigliare
	X	posti auto scoperti

#### Caratteristiche generali dell'immobile

- **Struttura in elevazione:** muratura in cemento armato - pilastri in ca
- **Solai:** calcestruzzo e laterizio con travetti prefabbricati
- **Copertura:** in legno con cementegole policromate (tipo coppo greco)
- **Murature perimetrali:** blocchi di laterizio porizzato cm 30
- **Coibentazioni - isolamenti:** intonaco isolante esterno
- **Divisori tra unità:** blocchi di laterizio porizzato cm 30
- **Infissi esterni:** assenti
- **Infissi interni:** assenti
- **Pavimenti e rivestimenti:** assenti
- **Impianto di riscaldamento:** assente
- **Impianto sanitario:** assente
- **Impianto gas:** assente
- **Impianto elettrico:** assente
- **Impianto climatizzazione:** assente
- **Altri impianti**
- **Allaccio fognatura:** esistente
- **Fonti rinnovabili:** assenti
- **Finiture esterne:** cappotto
- **N. totale piani:** 2/3
- **Altro**
- **Dimensione** X media
- **Forma di mercato** X concorrenza monopolistica
- **Filtering** X assente
- **Fase del mercato immobiliare** X contrazione

### **3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

#### **DATO IMMOBILIARE**

Trattasi di complesso abitativo e commerciale derivante da un piano di recupero. Costituito da n° 4 corpi immobiliari con due accessi carrai sulla Via XXIV Maggio. E' situato in frazione Milzanello di Leno, zona residenziale. Le unità da periziare fanno parte del corpo di fabbricato denominato corpo C e corpo D.

#### **LOTTO 1 – CORPO C**

L'unità commerciale staggita è posta al piano terra e al piano interrato. E' costituita al piano terra da un unico locale con vetrine sul lato strada, al piano interrato è posto un locale adibito a magazzino e una piccola cantina. L'unità immobiliare si presenta al rustico con la sola eccezione di banchine in marmo e cappotto esterno tinteggiato di color avorio.

#### **LOTTO 2 – CORPO C**

L'unità commerciale staggita è posta al piano terra e al piano interrato. E' costituita al piano terra da un unico locale con vetrine sul lato strada, al piano interrato è posto un locale adibito a magazzino e una autorimessa. L'unità immobiliare si presenta al rustico con la sola eccezione di banchine in marmo e cappotto esterno tinteggiato di color avorio.

#### **LOTTO 3 – CORPO D**

L'unità abitativa staggita è posta al piano terra , piano primo e al piano interrato. E' costituita al piano terra e al piano primo da un unico locale in quanto le divisorie interne non sono ancora state realizzate. Il piano interrato si presenta con un grande locale adibito ad autorimessa e un piccolo locale adibito a cantina. A collegamento dei piani è presente una scala interna in calcestruzzo. Al piano terra si sviluppa un porticato con pilastri in mattoni e tetto in legno a vista ed un giardino privato. L'unità immobiliare si presenta al rustico con la sola eccezione di banchine in marmo e cappotto esterno tinteggiato di color giallo.

#### **LOTTO 4 – CORPO D**

L'unità abitativa staggita è posta al piano terra , piano primo e al piano interrato. E' costituita al piano terra e al piano primo da un unico locale in quanto le divisorie interne non sono ancora state realizzate. Il piano interrato si presenta con un grande locale adibito ad autorimessa e un piccolo locale adibito a cantina. A collegamento dei piani è presente una scala interna in calcestruzzo. Al piano terra si sviluppa un porticato con pilastri in mattoni e tetto in legno a vista ed un giardino privato. L'unità immobiliare si presenta al rustico con la sola eccezione di banchine in marmo e cappotto esterno tinteggiato di color giallo.

**LOTTO 5 -6 - 7**

Trattasi di posti auto scoperti posti all'interno del lotto .

**LOTTO 8 - 9**

Trattasi di terreni edificabili

**LOTTO 10**

Trattasi di strada privata da cedere al Comune

**Confini**

- X Nord Via XXIV Maggio
- X Sud mapp. 2
- X Est con i mapp. 53 - 59- 69 - 135
- X Ovest map. 130

**Consistenza**

- X Rilievo
  - X Diretto in loco
  - X Data del sopralluogo
  - X Desunto graficamente da:
    - Planimetria catastale
    - X Elaborato grafico (atto autorizzativo)
    - Elaborato grafico (generico)
- X Interno ed esterno
  - Solo esterno
- senza Collaboratore
- 13 Aprile 2017

**Criterio di misurazione**

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

**CALCOLO SUPERFICI**

**LOTTO 1 – CORPO C - SUB. 11**

Superficie principale m<sup>2</sup> 80,00

Superficie secondarie m<sup>2</sup> 91,00

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
Magazzino	m <sup>2</sup> 80,00	50 %
Cantina	m <sup>2</sup> 11,00	30 %

**Superficie commerciale**

m<sup>2</sup> 123,30



\*\*\*\*\*

**LOTTO 2 – CORPO C - SUB. 12**

Superficie principale m<sup>2</sup> 78,00 x 100%

Superficie secondarie m<sup>2</sup> 130,00 x 50%

**Superficie commerciale**

m<sup>2</sup> 143,00



\*\*\*\*\*

**LOTTO 3 – CORPO D - SUB. 21**

Superficie principale m<sup>2</sup> 99,00 x 100%

Superficie secondarie m<sup>2</sup> 110,00 x 50%

**Superficie commerciale**

m<sup>2</sup> 154,00



\*\*\*\*\*

**LOTTO 4 – CORPO D - SUB. 22**

Superficie principale m<sup>2</sup> 99,00 x 100%

Superficie secondarie m<sup>2</sup> 110,00 x 50%

**Superficie commerciale**

m<sup>2</sup> 154,00




\*\*\*\*\*

**LOTTO 5 – SUB. 23**

Superficie principale m<sup>2</sup> 12,00

**Superficie commerciale**


**m<sup>2</sup> 12,00** 

\*\*\*\*\*

**LOTTO 6 – SUB. 24**

Superficie principale m<sup>2</sup> 12,00

**Superficie commerciale**


**m<sup>2</sup> 12,00** 

\*\*\*\*\*

**LOTTO 7 – SUB. 25**

Superficie principale m<sup>2</sup> 12,00

**Superficie commerciale**


**m<sup>2</sup> 12,00** 

\*\*\*\*\*

**LOTTO 8**

Terreno edificabile m<sup>2</sup> 4.522,00

**Superficie commerciale**


**m<sup>2</sup> 4.522,00** 

\*\*\*\*\*

**LOTTO 9**

Terreno edificabile m<sup>2</sup> 2.244,00

**Superficie commerciale**


**m<sup>2</sup> 2.244,00** 

\*\*\*\*\*

**LOTTO 10**

Strada privata m<sup>2</sup> 3.777,00

**Superficie commerciale**

**m<sup>2</sup> 0,00** 

### Caratteristiche qualitative

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

#### Impianti in dotazione

assenti

#### Manutenzione fabbricato

- minimo
- medio
- massimo

#### Manutenzione unità immobiliare

- minimo
- medio
- massimo

#### Classe energetica

non desumibile

#### 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

**4. Audit documentale e Due Diligence**

**4.1 Legittimità edilizia – urbanistica**

**Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

Costruito nel 2007

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

**Titoli autorizzativi esaminati**

Concessioni edilizie

Richiesta agibilità

**x** Indicare la documentazione visionata:

1. Permesso di costruire n. 109 del 28/12/2007 prot. 5681 per nuova costruzione.
2. Permesso di costruire n. 41 del 1/06/2009 prot. 5809 per variante in corso d'opera alla PE 109 del 2007

Fonte documentazione visionata

Ufficio tecnico del Comune di Leno BS

Data verifica urbanistica (13/04/2017)



### Situazione urbanistica

- |   |           |
|---|-----------|
| <input type="checkbox"/> Strumento urbanistico        | X vigente |
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica      | X si      |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | X no      |

### Limitazioni urbanistiche

- |  |      |
|--|------|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici   | X no |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali    | X no |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | X no |

<b>DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA</b>
---

Il sottoscritto Geometra De Cataldo Luca, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Brescia al nr. 4634, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Leno ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

**X** la **REGOLARITÀ edilizia** - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati dell'immobile **per quanto attiene alla struttura esterna in quanto gli stessi immobili sono ancora in corso di costruzione** censiti al **Catasto fabbricati del Comune di Leno alla Sezione N.C.T. foglio 45, mappale 150, sub. 11 - 12 - 21 -22, via XXIV Maggio , categoria F/3, e**

**X** la **REGOLARITÀ edilizia** - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati dell'immobile censiti al **Catasto fabbricati del Comune di Leno alla Sezione N.C.T. foglio 45, mappale 150 sub. 23 - 24 - 25 cat. C/6 classe 1 cons. 12 mq rendita catastale €. 11,16.**

In questa sede, tuttavia, trattandosi di procedura esecutiva, ci possiamo avvalere del art. 46 comma 5 del DPR 380/2001 che riguarda la **Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985** che recita: " Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria".

## 4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al NCEU di Leno sezione NCT

Foglio 45 Sezione NCT particella 150

X Sub. 11 -12 -21 -22 categoria F/3

X Sub. 23 – 24 – 25 categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita € 11,16

Foglio 45 Sezione NCT particella 151 ente urbano

Foglio 45 Sezione NCT particella 152 ente urbano

Foglio 45 Sezione NCT particella 153 ente urbano

Elenco documentazione visionata

Estratto di mappa, planimetrie catastali, visure catastali storiche.

Data verifica catastale 12 / 04 / 2017

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto Geometra De Cataldo Luca, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Brescia al nr. 4634, 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'immobile:

- censito al Catasto fabbricati del Comune di Leno alla Sezione N.C.T. foglio 45, mappale 150, sub. 11 – 12 – 21 -22, via XXIV Maggio, cat. F/3
- censito al Catasto fabbricati del Comune di Leno alla Sezione N.C.T. foglio 45, mappale 150, sub. 23 – 24 – 25 , via XXIV Maggio, piano terra, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., R.C. Euro 11,16.
- Foglio 45 Sezione NCT particella 151 ente urbano consistenza 45 are 22 ca
- Foglio 45 Sezione NCT particella 152 ente urbano consistenza 22 are 44 ca
- Foglio 45 Sezione NCT particella 153 ente urbano consistenza 37 are 77 ca

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

### Inquadramento della titolarità

#### Titolo di provenienza

- Compravendita Notaio Fernandes Mario di Bagnolo Mella in data 24/10/2007 rep. n. 31291/8564, debitamente registrata e trascritta a Brescia 16/11/2007 ai n. 63808/36094, dove acquistava dalla società "\*\*\*\*\*" di \*\*\*\*\* , tra Notaio Arici del 3/07/1981 rep. 39967/8593 debitamente registrata e trascritta a Brescia in data 27/07/1981 ai n. 17632/13318;

X Quota di proprietà 1/1

Usufrutto no

Nuda proprietà no

#### Condizioni limitanti

**Servitù** X non sono presenti servitù  
 sono presenti servitù  
 da titolo:  
 apparenti:

**Vincoli** X no  
 se si quali:

**Oneri** X no  
 se si quali:

**Pesi**  no  
X se si quali: ipoteca giudiziale e trascrizioni

**Gravami**  no  
X se si quali: atto di pignoramento immobili

## 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

Rate

Durata in anni

Durata contratto dal

Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'imm.

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

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

Servitù: nessun rilievo

Vincoli: nessun rilievo

Oneri: nessun rilievo

Spese condominiali arretrate non pagate: nessun rilievo

#### Pesi e gravami:

1. **Ipoteca volontaria** per la complessiva somma di €. 3.600.000,00 (tremilioneisecentomila virgola zero zero) iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16/11/2007 ai n. 63809/15587 a favore di "\*\*\*\*\*" con sede in \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* e contro la società "\*\*\*\*\*" a garanzia del mutuo di originali €. 1.800.000,00 (unmilioneottocentomila virgola zero zero) concesso con rogito del Notaio Fernandes Mario di Bagnolo Mella in data 24/10/2007 rep. 31292/8565, debitamente registrato;
2. **Ipoteca giudiziale** per la complessiva somma di €. 220.000,00 (duecentoventimila virgola zero zero) iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare in data 24/06/2015 ai n. 21102/3567 a favore della "\*\*\*\*\*" con sede in \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* e contro la società "\*\*\*\*\*" a garanzia atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 13/11/2014 cro. 40344;

3. **Verbale pignoramento** immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29/07/2015 ai n. 26110/16831 a favore dei signori \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (Bs) il \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , nata a \*\*\*\*\* (Bs) il \*\*\*\*\* , e contro la società \*\*\*\*\* a garanzia dell'atto giudiziario emesso dall'ufficiale giudiziario di Brescia in data 13/07/2015 cron. 9016/2015;
4. **Verbale di pignoramento** immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/02/2016 ai n. 4946/3119 a favore dei signori \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (Bs) \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , nata a \*\*\*\*\* (Bs) il \*\*\*\*\* , e contro la società \*\*\*\*\* a garanzia dell'atto giudiziario emesso dall'ufficiale giudiziario di Brescia in data 02/02/2016 cron. 1565/2016; con la precisazione che gli immobili oggetto della presente relazione sono interessati dalla convenzione edilizia tra il Comune di Leno e la società "\*\*\*\*\*", atto notaio Fernandes Mario in data 24/10/2007 rep. 31290/8563, debitamente registrata e trascritta a Brescia in data 16/11/2007 ai n. 63807/36093.

## 6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.

- **Ipoteca volontaria** per la complessiva somma di €. 3.600.000,00 (tremilioniseicentomila virgola zero zero) iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16/11/2007 ai n. 63809/15587 a favore di "\*\*\*\*\*." con sede in \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* e contro la società "\*\*\*\*\*" a garanzia del mutuo di originali €. 1.800.000,00 (unmilioneottocentomila virgola zero zero) concesso con rogito del Notaio Fernandes Mario di Bagnolo Mella in data 24/10/2007 rep. 31292/8565, debitamente registrato;
- **Ipoteca giudiziale** per la complessiva somma di €. 220.000,00 (duecentoventimila virgola zero zero) iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare in data 24/06/2015 ai n. 21102/3567 a favore della "\*\*\*\*\*" con sede in \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* e contro la società "\*\*\*\*\*" a garanzia atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano in data 13/11/2014 cro. 40344;
- **Verbale pignoramento** immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29/07/2015 ai n. 26110/16831 a favore dei signori \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (Bs) il \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , nata a \*\*\*\*\* (Bs) il \*\*\*\*\* , e contro la società \*\*\*\*\* a garanzia dell'atto giudiziario emesso dall'ufficiale giudiziario di Brescia in data 13/07/2015 cron. 9016/2015;
- **Verbale di pignoramento** immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/02/2016 ai n. 4946/3119 a favore dei signori \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (Bs) il \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , nata a \*\*\*\*\* (Bs) il \*\*\*\*\* , e contro la società \*\*\*\*\* a garanzia dell'atto giudiziario emesso dall'ufficiale giudiziario di Brescia in data 02/02/2016 cron. 1565/2016; con la precisazione che gli immobili oggetto della presente relazione sono interessati dalla convenzione edilizia tra il Comune di Leno e la società "\*\*\*\*\*", atto notaio Fernandes Mario in data 24/10/2007 rep. 31290/8563, debitamente registrata e trascritta a Brescia in data 16/11/2007 ai n. 63807/36093.

## 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.

X 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

X Metodo del confronto

MCA con nr. \_\_\_\_ 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

X Sintetico - comparativo

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

## 8. Riepilogo dei valori di stima

### LOTTO 1

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 45 Sezione NCTMappale 150 sub. 11 cat. F/3

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in €. **61.650,00** dicono Euro sessantunomilaseicentocinquanta 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 €. **49.320,00** dicono Euro quarantanovemilatrecentoventi virgola zero zero (**vedasi analisi estimativa allegato II**)

### LOTTO 2

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 45 Sezione NCTMappale 150 sub. 12 cat. F/3

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in €. **71.500,00** dicono Euro settantunomilacinquecento 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 €. **57.200,00** dicono Euro cinquantasettemiladuecento virgola zero zero (**vedasi analisi estimativa allegato II**)

### LOTTO 3

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 45 Sezione NCTMappale 150 sub. 21 cat. F/3

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in €. **84.700,00** dicono Euro ottantaquattromilasettecento 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 €. **67.760,00** dicono Euro sessantasettemilasettecentosessanta virgola zero zero (**vedasi analisi estimativa allegato II**)

### LOTTO 4

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 45 Sezione NCTMappale 150 sub. 22 cat. F/3

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in €. **84.700,00** dicono Euro ottantaquattromilasettecento 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 €. **67.760,00** dicono Euro sessantasettemilasettecentosessanta virgola zero zero (**vedasi analisi estimativa allegato II**)

### **LOTTO 5**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 45 Sezione NCTMappale 150 sub. 23 cat. C/6 classe 1 consistenza mq. 12 rendita €. 11,16

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in €. **4.200,00** diconsi Euro quattromiladuecento 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 €. **3.360,00** diconsi Euro tremilatrecentosessanta virgola zero zero  
(vedasi analisi estimativa allegato II )

### **LOTTO 6**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 45 Sezione NCTMappale 150 sub. 24 cat. C/6 classe 1 consistenza mq. 12 rendita €. 11,16

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in €. **4.200,00** diconsi Euro quattromiladuecento 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 €. **3.360,00** diconsi Euro tremilatrecentosessanta virgola zero zero  
(vedasi analisi estimativa allegato II )

### **LOTTO 7**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 45 Sezione NCTMappale 150 sub. 25 cat. C/6 classe 1 consistenza mq. 12 rendita €. 11,16

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in €. **4.200,00** diconsi Euro quattromiladuecento 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 €. **3.360,00** diconsi Euro tremilatrecentosessanta virgola zero zero  
(vedasi analisi estimativa allegato II )

### **LOTTO 8**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 45 Sezione NCTMappale 151 ente urbano consistenza 45 are 22 ca

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in €. **452.200,00** diconsi Euro quattrocentocinquantaduemila 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 €. **361.760,00** diconsi Euro trecentosessantunomilasettecentosessanta virgola zero zero (vedasi analisi estimativa allegato II )

**LOTTO 9**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 45 Sezione NCTMappale 152 ente urbano consistenza 22 are 44 ca

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in €. **224.400,00** diconsi Euro duecentoventiquattromilaquattrocento 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 €. **179.520,00** diconsi Euro centosettantanovemilacinquecentoventi virgola zero zero (**vedasi analisi estimativa allegato II**)

**LOTTO 10**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 45 Sezione NCTMappale 153 ente urbano consistenza 37 are 77 ca non viene attribuito nessun valore in quanto trattasi di strada privata da cedere al comune pertanto non commercializzabile

---

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 Geometra De Cataldo Luca esperto incaricato dal Tribunale di Brescia  
Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4634.

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

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

Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 14/04/2017

GEOM. LUCA DE CATALDO  
Iscrizione coll. Geometri di Brescia n° 4634  
P. 3356/85452

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

1. **Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato** (allegato I)
2. **Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (allegato II)
3. Elaborati fotografici degli esterni
4. Elaborato fotografico degli interni
5. Titoli autorizzativi
6. Estratto mappa catastale
7. Estratto P.G.T.
8. Estratto Elaborato Planimetrico di subalternazione ed elenco immobili
9. Schede catastali
10. Visure catastali
11. Ispezioni telematiche ricevute
12. Valori OMI

## 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*