

Rapporto di valutazione - Esecuzione Immobiliare nr 342 / 2020

## TRIBUNALE DI BRESCIA

### Esecuzione Immobiliare n. 342/2020

Riunita alla procedura n.

Giudice delegato: Dott.ssa Bruno Simonetta

### Anagrafica

Creditore procedente:

[REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato:

[REDACTED]

Esecutato: **Omissis**

Rappresentato dall'Avvocato: /

Intervenuti alla data di stima: **Agenzia delle entrate – riscossione, agente della riscossione tributi per la provincia di Brescia**

Esperto incaricato: **Ing. Alberto Gandossi**, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 6078, con studio in Via Piave n°3 Berlingo (BS), Tel. 0309973119, posta elettronica [alberto@studiogandossi.it](mailto:alberto@studiogandossi.it) – posta certificata [alberto.gandossi@ingpec.eu](mailto:alberto.gandossi@ingpec.eu)

Timbro e firma



### Date

Nomina dell'esperto : 13 / 10 / 2020

Conferimento d'incarico di stima e giuramento : 21 / 10 / 2020

Data della consegna del rapporto di valutazione : 23 / 04 / 2021

Udienza per la determinazione della modalità di vendita : 24 / 02 / 2021

Proroga per la consegna del rapporto di valutazione : 23 / 01 / 2021

Nuova scadenza consegna del rapporto di valutazione : 25 / 04 / 2021

### Identificazione dei lotti

Gli immobili oggetto di perizia sono situati nei comuni di Travagliato e di Torbole Casaglia. Nel comune di Travagliato è presente un appartamento residenziale in edificio residenziale posto nel centro abitato in via Conciliazione n. 40 chiamato successivamente "Lotto A1" e un box auto al piano terra denominata poi "Lotto A2". Nel comune di Torbole Casaglia, invece, sono ubicati sei posti auto scoperti in via Montesuello snc e via Cesare Battisti n.27 in complesso residenziale nomenclati di seguito progressivamente dal "Lotto B1" al "Lotto B6", un posto auto in via Adamello in complesso residenziale chiamato successivamente "Lotto C" e tre aree in via S. Filastrio e via Sandro Pertini identificate di seguito progressivamente dal "Lotto D1" al "Lotto D3" aventi tutte destinazione urbanistica di "Aree a destinazione residenziale prevalente assoggettate a permessi di costruire convenzionati in attuazione".

**LOTTO A1**

*Descrizione sintetica: Trattasi di appartamento residenziale al piano terzo sottotetto*

*Ubicazione: via Conciliazione n.40*

*Identificativi catastali: NCEU Foglio 15, Mappale 36, sub. 8*

*Quota di proprietà: 1/2*

*Diritto di proprietà: Proprietà*

*Divisibilità dell'immobile: No*

*Più probabile valore in libero mercato (per la quota di proprietà di 1/2):*

**€. 78.000,00 (euro settantottomila/00).**

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

*(per la quota di proprietà di 1/2):*

**€. 66.300,00 (euro sessantaseimilatrecento/00).**

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

L'immobile, visto lo stato di fatto, le dimensioni e l'ubicazione è da ritenersi commerciabile; deve essere considerato che l'attuale mercato edilizio è in regressione e che quindi non agevola le compravendite.

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No

Conformità catastale  Si  No

Conformità titolarità  Si  No

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

Immobile occupato  Si  No

Spese condominiali arretrate  Si  No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  Si  No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  Si  No

### Limitazioni

Assunzioni limitative  Si  No

Condizioni limitative  Si  No

### Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

TRASCRIZIONE del 12/04/2013 - Registro Particolare 9067 Registro Generale 12954

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 62867/31313 del 10/04/2013

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 12/04/2013 - Registro Particolare 2028 Registro Generale 12956

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 62868/31314 del 10/04/2013

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ISCRIZIONE del 29/04/2016 - Registro Particolare 2727 Registro Generale 16427

Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 2329/2216 del 22/04/2016

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

ISCRIZIONE del 21/11/2019 - Registro Particolare 9029 Registro Generale 51257

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4586/2019 del 17/09/2019

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO



## LOTTO A2

*Descrizione sintetica: Trattasi di box auto al piano terra*

*Ubicazione: via Conciliazione n.40*

*Identificativi catastali: NCEU Foglio 15, Mappale 180, sub. 7*

*Quota di proprietà: 1/2*

*Diritto di proprietà: Proprietà*

*Divisibilità dell'immobile: No*

*Più probabile valore in libero mercato (per la quota di proprietà di 1/2):*

**€. 4.060,00 (euro quattromilasessanta/00).**

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

*(per la quota di proprietà di 1/2):*

**€. 3.450,00 (euro tremilaquattrocentocinquanta/00).**

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

L'immobile, visto lo stato di fatto, le dimensioni e l'ubicazione è da ritenersi commerciabile; deve essere considerato che l'attuale mercato edilizio è in regressione e che quindi non agevola le compravendite.

### **Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No

Conformità catastale  Si  No

Conformità titolarità  Si  No

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

Immobile occupato  Si  No

Spese condominiali arretrate  Si  No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  Sì  No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  Sì  No

### Limitazioni

Assunzioni limitative  Sì  No

Condizioni limitative  Sì  No

### Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

TRASCRIZIONE del 07/11/1994 - Registro Particolare 19779 Registro Generale 29026

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 4854 del 27/10/1994

ATTO TRA VIVI – DIVISIONE

TRASCRIZIONE del 20/11/1998 - Registro Particolare 25068 Registro Generale 38431

Pubblico ufficiale FONTANA CARMELO Repertorio 7369 del 20/10/1998

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 20/11/1998 - Registro Particolare 7895 Registro Generale 38432

Pubblico ufficiale FONTANA CARMELO Repertorio 7370 del 20/10/1998

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 9417 del 17/11/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/10/2008.

Cancellazione totale eseguita in data 01/12/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007

- Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

TRASCRIZIONE del 11/02/2004 - Registro Particolare 4920 Registro Generale 7371

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 36/2280 del 27/02/1996

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE del 12/04/2013 - Registro Particolare 9066 Registro Generale 12953

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 4854/873 del 27/10/1994

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

TRASCRIZIONE del 12/04/2013 - Registro Particolare 9067 Registro Generale 12954

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 62867/31313 del 10/04/2013

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 12/04/2013 - Registro Particolare 2028 Registro Generale 12956

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 62868/31314 del 10/04/2013

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ISCRIZIONE del 29/04/2016 - Registro Particolare 2727 Registro Generale 16427

Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 2329/2216 del 22/04/2016

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

ISCRIZIONE del 21/11/2019 - Registro Particolare 9029 Registro Generale 51257

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4586/2019 del 17/09/2019

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO



**LOTTO B1**

*Descrizione sintetica: Trattasi di posto auto scoperto*

*Ubicazione: via Cesare Battisti SNC*

*Identificativi catastali: NCEU Foglio 16, Mappale 158, sub. 711*

*Quota di proprietà: 1*

*Diritto di proprietà: Proprietà*

*Divisibilità dell'immobile: No*

*Più probabile valore in libero mercato:*

**€. 5.500,00 (euro cinquemilacinquecento/00).**

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

**€. 4.700,00 (euro quattromilasettecento/00).**

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

L'immobile, visto lo stato di fatto, le dimensioni e l'ubicazione è da ritenersi commerciabile; deve essere considerato che l'attuale mercato edilizio è in regressione e che quindi non agevola le compravendite.

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No

Conformità catastale  Si  No

Conformità titolarità  Si  No

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

Immobile occupato  Si  No

Spese condominiali arretrate  Si  No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  Si  No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  Si  No

### Limitazioni

Assunzioni limitative  Si  No

Condizioni limitative  Si  No

### Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

TRASCRIZIONE del 24/07/2002 - Registro Particolare 21071 Registro Generale 33603

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 29558 del 16/07/2002

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

ANNOTAZIONE del 04/03/2003 - Registro Particolare 1497 Registro Generale 10919

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 30769 del 04/12/2002

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5426 del 2000

ANNOTAZIONE del 17/06/2003 - Registro Particolare 4304 Registro Generale 29020

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 31736 del 05/03/2003

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5426 del 2000

TRASCRIZIONE del 22/12/2005 - Registro Particolare 45500 Registro Generale 74334

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 43548/17975 del 19/12/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 22/07/2020 - Registro Particolare 15693 Registro Generale 24803

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O CORTE D'APPELLO BRESCIA Reperto-  
rio 4193/2020 del 08/07/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## LOTTO B2

*Descrizione sintetica: Trattasi di posto auto scoperto*

*Ubicazione: via Cesare Battisti SNC*

*Identificativi catastali: NCEU Foglio 16, Mappale 158, sub. 712*

*Quota di proprietà: 1*

*Diritto di proprietà: Proprietà*

*Divisibilità dell'immobile: No*

*Più probabile valore in libero mercato:*

**€. 5.500,00 (euro cinquemilacinquecento/00).**

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

**€. 4.700,00 (euro quattromilasettecento/00).**

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

L'immobile, visto lo stato di fatto, le dimensioni e l'ubicazione è da ritenersi commerciabile; deve essere considerato che l'attuale mercato edilizio è in regressione e che quindi non agevola le compravendite.

### Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia  Si  No

Conformità catastale  Si  No

Conformità titolarità  Si  No

### Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato  Si  No

sono presenti dei blocchi in calcestruzzo nel sedime del posto auto con la dicitura

"Parcheggio privato".

Spese condominiali arretrate  Si  No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  Si  No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  Si  No

### Limitazioni

Assunzioni limitative  Si  No

Condizioni limitative  Si  No

### Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

TRASCRIZIONE del 24/07/2002 - Registro Particolare 21071 Registro Generale 33603

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 29558 del 16/07/2002

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

ANNOTAZIONE del 04/03/2003 - Registro Particolare 1497 Registro Generale 10919

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 30769 del 04/12/2002

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5426 del 2000

ANNOTAZIONE del 17/06/2003 - Registro Particolare 4304 Registro Generale 29020

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 31736 del 05/03/2003

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5426 del 2000

TRASCRIZIONE del 22/12/2005 - Registro Particolare 45500 Registro Generale 74334

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 43548/17975 del 19/12/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 22/07/2020 - Registro Particolare 15693 Registro Generale 24803

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O CORTE D'APPELLO BRESCIA Reperto-  
rio 4193/2020 del 08/07/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**LOTTO B3**

*Descrizione sintetica: Trattasi di posto auto scoperto*

*Ubicazione: via Cesare Battisti SNC*

*Identificativi catastali: NCEU Foglio 16, Mappale 158, sub. 721*

*Quota di proprietà: 1*

*Diritto di proprietà: Proprietà*

*Divisibilità dell'immobile: No*

*Più probabile valore in libero mercato:*

**€. 5.500,00 (euro cinquemilacinquecento/00).**

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

**€. 4.700,00 (euro quattromilasettecento/00).**

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

L'immobile, visto lo stato di fatto, le dimensioni e l'ubicazione è da ritenersi commerciabile; deve essere considerato che l'attuale mercato edilizio è in regressione e che quindi non agevola le compravendite.

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No

Conformità catastale  Si  No

Conformità titolarità  Si  No

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

Immobile occupato  Si  No

sono presenti dei blocchi in calcestruzzo nel sedime del posto auto con la dicitura

"Parcheggio privato".

Spese condominiali arretrate  Si  No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  Si  No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  Si  No

### Limitazioni

Assunzioni limitative  Si  No

Condizioni limitative  Si  No

### Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

TRASCRIZIONE del 24/07/2002 - Registro Particolare 21071 Registro Generale 33603

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 29558 del 16/07/2002

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

ANNOTAZIONE del 04/03/2003 - Registro Particolare 1497 Registro Generale 10919

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 30769 del 04/12/2002

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5426 del 2000

ANNOTAZIONE del 17/06/2003 - Registro Particolare 4304 Registro Generale 29020

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 31736 del 05/03/2003

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5426 del 2000

TRASCRIZIONE del 22/12/2005 - Registro Particolare 45500 Registro Generale 74334

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 43548/17975 del 19/12/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 22/07/2020 - Registro Particolare 15693 Registro Generale 24803

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O CORTE D'APPELLO BRESCIA Reperto-  
rio 4193/2020 del 08/07/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## LOTTO B4

*Descrizione sintetica: Trattasi di posto auto scoperto*

*Ubicazione: via Montesuello SNC*

*Identificativi catastali: NCEU Foglio 16, Mappale 158, sub. 804*

*Quota di proprietà: 1*

*Diritto di proprietà: Proprietà*

*Divisibilità dell'immobile: No*

*Più probabile valore in libero mercato:*

**€. 5.100,00 (euro cinquemilacento/00).**

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

**€. 4.300,00 (euro quattromilasettecento/00).**

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

L'immobile, visto lo stato di fatto, le dimensioni e l'ubicazione è da ritenersi commerciabile; deve essere considerato che l'attuale mercato edilizio è in regressione e che quindi non agevola le compravendite.

## Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia  Si  No

Conformità catastale  Si  No

Conformità titolarità  Si  No

## Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato  Si  No

sono presenti dei blocchi in calcestruzzo nel sedime del posto auto con la dicitura

"Parcheggio privato".

Spese condominiali arretrate  Si  No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  Si  No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  Si  No

### Limitazioni

Assunzioni limitative  Si  No

Condizioni limitative  Si  No

### Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

TRASCRIZIONE del 24/07/2002 - Registro Particolare 21071 Registro Generale 33603

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 29558 del 16/07/2002

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

ANNOTAZIONE del 30/07/2004 - Registro Particolare 6236 Registro Generale 40062

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 36228 del 05/05/2004

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 540 del 2003

ANNOTAZIONE del 14/09/2004 - Registro Particolare 7110 Registro Generale 46879

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 36817 del 07/06/2004

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 540 del 2003

TRASCRIZIONE del 22/12/2005 - Registro Particolare 45500 Registro Generale 74334

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 43548/17975 del 19/12/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 22/02/2011 - Registro Particolare 1525 Registro Generale 7303

Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI SPA Repertorio 170/2211 del 15/02/2011

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 602 DEL 29/09/73

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5567 del 29/07/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE del 22/07/2020 - Registro Particolare 15693 Registro Generale 24803

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O CORTE D'APPELLO BRESCIA Repertorio 4193/2020 del 08/07/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## LOTTO B5

*Descrizione sintetica: Trattasi di posto auto scoperto*

*Ubicazione: via Montesuello SNC*

*Identificativi catastali: NCEU Foglio 16, Mappale 158, sub. 807*

*Quota di proprietà: 1*

*Diritto di proprietà: Proprietà*

*Divisibilità dell'immobile: No*

*Più probabile valore in libero mercato:*

**€. 5.100,00 (euro cinquemilacento/00).**

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

**€. 4.300,00 (euro quattromilasettecento/00).**

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

L'immobile, visto lo stato di fatto, le dimensioni e l'ubicazione è da ritenersi commerciabile; deve essere considerato che l'attuale mercato edilizio è in regressione e che quindi non agevola le compravendite.

## Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia  Si  No

Conformità catastale  Si  No

Conformità titolarità  Si  No

## Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato  Si  No

sono presenti dei blocchi in calcestruzzo nel sedime del posto auto con la dicitura

"Parcheggio privato".

Spese condominiali arretrate  Si  No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  Si  No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  Si  No

### Limitazioni

Assunzioni limitative  Si  No

Condizioni limitative  Si  No

### Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

TRASCRIZIONE del 24/07/2002 - Registro Particolare 21071 Registro Generale 33603

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 29558 del 16/07/2002

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

ANNOTAZIONE del 30/07/2004 - Registro Particolare 6236 Registro Generale 40062

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 36228 del 05/05/2004

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 540 del 2003

ANNOTAZIONE del 14/09/2004 - Registro Particolare 7110 Registro Generale 46879

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 36817 del 07/06/2004

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 540 del 2003

TRASCRIZIONE del 22/12/2005 - Registro Particolare 45500 Registro Generale 74334

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 43548/17975 del 19/12/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 22/07/2020 - Registro Particolare 15693 Registro Generale 24803

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O CORTE D'APPELLO BRESCIA Reperto-  
rio 4193/2020 del 08/07/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## LOTTO B6

*Descrizione sintetica: Trattasi di posto auto scoperto*

*Ubicazione: via Montesuello SNC*

*Identificativi catastali: NCEU Foglio 16, Mappale 158, sub. 808*

*Quota di proprietà: 1*

*Diritto di proprietà: Proprietà*

*Divisibilità dell'immobile: No*

*Più probabile valore in libero mercato:*

**€. 5.100,00 (euro cinquemilacento/00).**

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

**€. 4.300,00 (euro quattromilasettecento/00).**

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

L'immobile, visto lo stato di fatto, le dimensioni e l'ubicazione è da ritenersi commerciabile; deve essere considerato che l'attuale mercato edilizio è in regressione e che quindi non agevola le compravendite.

### Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia  Si  No

Conformità catastale  Si  No

Conformità titolarità  Si  No

### Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato  Si  No

sono presenti dei blocchi in calcestruzzo nel sedime del posto auto con la dicitura "Parcheggio privato".

Spese condominiali arretrate  Si  No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  Si  No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  Si  No

### Limitazioni

Assunzioni limitative  Si  No

Condizioni limitative  Si  No

### Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

TRASCRIZIONE del 24/07/2002 - Registro Particolare 21071 Registro Generale 33603

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 29558 del 16/07/2002

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

ANNOTAZIONE del 30/07/2004 - Registro Particolare 6236 Registro Generale 40062

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 36228 del 05/05/2004

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 540 del 2003

ANNOTAZIONE del 14/09/2004 - Registro Particolare 7110 Registro Generale 46879

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 36817 del 07/06/2004

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 540 del 2003

TRASCRIZIONE del 22/12/2005 - Registro Particolare 45500 Registro Generale 74334

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 43548/17975 del 19/12/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 22/07/2020 - Registro Particolare 15693 Registro Generale 24803

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O CORTE D'APPELLO BRESCIA Reperto-  
rio 4193/2020 del 08/07/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## LOTTO C

*Descrizione sintetica: Trattasi di posto auto scoperto*

*Ubicazione: via Adamello SNC*

*Identificativi catastali: NCEU Foglio 18, Mappale 218, sub. 77*

*Quota di proprietà: 1*

*Diritto di proprietà: Proprietà*

*Divisibilità dell'immobile: No*

*Più probabile valore in libero mercato:*

**€. 6.750,00 (euro seimilasettecentocinquanta/00).**

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

**€. 5.750,00 (euro cinquemilasettecentocinquanta/00).**

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

L'immobile, visto lo stato di fatto, le dimensioni e l'ubicazione è da ritenersi commerciabile; deve essere considerato che l'attuale mercato edilizio è in regressione e che quindi non agevola le compravendite.

## Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia  Si  No

Conformità catastale  Si  No

Conformità titolarità  Si  No

## Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato  Si  No

Spese condominiali arretrate  Si  No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  Si  No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  Si  No

Si evidenzia che nello stato di fatto le strisce colorate sull'asfalto di delimitazione dei posti auto scoperti non sono esattamente conformi alla pratica catastale che ne determina la proprietà. La disposizione in situ è presumibilmente stata realizzata per permettere l'accesso al vialetto pedonale distributivo alle abitazioni adiacenti. Non è stato trovato nessun diritto di passaggio che rappresenti tale situazione. L'accesso al vialetto pedonale sarebbe dovuto avvenire, secondo la pratica urbanistica approvata, direttamente dall'area comune carraia e pedonale e non dal posto auto scoperto oggetto della presente.

### **Limitazioni**

Assunzioni limitative  Si  No

Condizioni limitative  Si  No

### **Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

TRASCRIZIONE del 22/07/2020 - Registro Particolare 15693 Registro Generale 24803

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O CORTE D'APPELLO BRESCIA Repertorio 4193/2020 del 08/07/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**LOTTO D1**

*Descrizione sintetica: Trattasi di area edificabile. La potenzialità edificatoria dell'area oggetto della presente deriva dalla suddivisione della potenzialità edificatoria della lotizzazione iniziale nei singoli lotti che la compongono. Attualmente tale suddivisione non è stata aggiornata e l'ufficio tecnico del Comune di Torbole Casaglia ha fornito allo scrivente un indice edificatorio pari a 0,75 mq/mq che equivalgono al presente lotto a SLP = 538,50 mq. La valutazione della presente area viene quindi effettuata basandosi sulla citata potenzialità edificatoria rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di Torbole Casaglia.*

*Ubicazione: via S.Filastrio angolo via Sandro Pertini SNC*

*Identificativi catastali: NCEU Foglio 18, Mappale 327*

*Quota di proprietà: 1*

*Diritto di proprietà: Proprietà*

*Divisibilità dell'immobile: No*

*Più probabile valore in libero mercato:*

**€. 121.000,00 (euro centoventunamila/00).**

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

**€. 102.800,00 (euro centoduemilaottocento/00).**

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

L'immobile, visto lo stato di fatto, le dimensioni e l'ubicazione è da ritenersi commerciabile; deve essere considerato che l'attuale mercato edilizio è in regressione e che quindi non agevola le compravendite.

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità catastale  Si  No

Conformità titolarità  Sì  No

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

Immobile occupato  Sì  No

Spese condominiali arretrate  Sì  No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  Sì  No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  Sì  No

### **Limitazioni**

Assunzioni limitative  Sì  No

Condizioni limitative  Sì  No

### **Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

TRASCRIZIONE del 26/01/2001 - Registro Particolare 2431 Registro Generale 3501

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 24200 del 23/01/2001

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 13/05/2003 - Registro Particolare 14337 Registro Generale 22975

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 32174 del 05/05/2003

ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

ISCRIZIONE del 15/07/2003 - Registro Particolare 8246 Registro Generale 33933

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 33017/12835 del 10/07/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2246 del 11/03/2004 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 9072 del 26/10/2004 (EROGAZIONE PARZIALE)

3. Annotazione n. 11053 del 26/11/2004 (EROGAZIONE PARZIALE)

4. Annotazione n. 3182 del 07/04/2005 (EROGAZIONE A SALDO)

5. Annotazione n. 3716 del 22/04/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. Annotazione n. 4527 del 24/05/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. Annotazione n. 4731 del 31/05/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)

8. Annotazione n. 5336 del 22/06/2005 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)

9. Annotazione n. 6446 del 25/07/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)

10. Annotazione n. 9480 del 13/10/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)

11. Annotazione n. 9775 del 20/10/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)

12. Annotazione n. 10201 del 03/11/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)

13. Annotazione n. 4230 del 13/04/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

14. Annotazione n. 4231 del 13/04/2006 (RIDUZIONE DI SOMMA)

15. Annotazione n. 4232 del 13/04/2006 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)

16. Annotazione n. 4233 del 13/04/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

17. Annotazione n. 4640 del 28/04/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

18. Annotazione n. 5032 del 09/05/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

19. Annotazione n. 5626 del 25/05/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

20. Annotazione n. 6116 del 08/06/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

21. Annotazione n. 6727 del 06/07/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

22. Annotazione n. 7238 del 20/07/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

23. Annotazione n. 8366 del 07/09/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

24. Annotazione n. 9544 del 28/09/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

25. Annotazione n. 10002 del 06/10/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

26. Annotazione n. 10852 del 19/10/2006 (RIDUZIONE DI SOMMA)

27. Annotazione n. 10853 del 19/10/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

28. Annotazione n. 10854 del 19/10/2006 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)

29. Annotazione n. 10972 del 21/10/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

30. Annotazione n. 386 del 17/01/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)

ANNOTAZIONE del 19/10/2006 - Registro Particolare 10853 Registro Generale 55855

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 46492 del 02/10/2006

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 8246 del 2003

TRASCRIZIONE del 31/10/2012 - Registro Particolare 25387 Registro Generale 37814

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 61900/30644 del 24/10/2012

ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 18585 del 29/07/2016

ISCRIZIONE del 28/12/2012 - Registro Particolare 7671 Registro Generale 44869

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 62270/30917 del 21/12/2012

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2694 del 10/06/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 212 del 14/01/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 341 del 15/01/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del 29/07/2016 - Registro Particolare 18585 Registro Generale 30485

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 69037/35673 del 27/07/2016

ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 25387 del 2012

TRASCRIZIONE del 22/07/2020 - Registro Particolare 15693 Registro Generale 24803

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O CORTE D'APPELLO BRESCIA Repertorio 4193/2020 del 08/07/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## LOTTO D2

*Descrizione sintetica: Trattasi di area edificabile. La potenzialità edificatoria dell'area oggetto della presente deriva dalla suddivisione della potenzialità edificatoria della lotizzazione iniziale nei singoli lotti che la compongono. Attualmente tale suddivisione non è stata aggiornata e l'ufficio tecnico del Comune di Torbole Casaglia ha fornito allo scrivente un indice edificatorio pari a 0,75 mq/mq che equivalgono al presente lotto a SLP = 885,00 mq. La valutazione della presente area viene quindi effettuata basandosi sulla citata potenzialità edificatoria rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di Torbole Casaglia.*

*Ubicazione: via Sandro Pertini SNC*

*Identificativi catastali: NCEU Foglio 18, Mappale 329*

*Quota di proprietà: 1*

*Diritto di proprietà: Proprietà*

*Divisibilità dell'immobile: No*

*Più probabile valore in libero mercato:*

**€. 197.000,00 (euro centonovantasettemila/00).**

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

**€. 167.500,00 (euro centosessantasettecinquecento/00).**

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

L'immobile, visto lo stato di fatto, le dimensioni e l'ubicazione è da ritenersi commerciabile; deve essere considerato che l'attuale mercato edilizio è in regressione e che quindi non agevola le compravendite.

## Audit documentale e Due Diligence

Conformità catastale  Sì  No

Conformità titolarità  Si  No

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

Immobile occupato  Si  No

Spese condominiali arretrate  Si  No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  Si  No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  Si  No

### **Limitazioni**

Assunzioni limitative  Si  No

Condizioni limitative  Si  No

### **Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

TRASCRIZIONE del 26/01/2001 - Registro Particolare 2431 Registro Generale 3501

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 24200 del 23/01/2001

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 13/05/2003 - Registro Particolare 14337 Registro Generale 22975

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 32174 del 05/05/2003

ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

ISCRIZIONE del 15/07/2003 - Registro Particolare 8246 Registro Generale 33933

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 33017/12835 del 10/07/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2246 del 11/03/2004 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 9072 del 26/10/2004 (EROGAZIONE PARZIALE)

3. Annotazione n. 11053 del 26/11/2004 (EROGAZIONE PARZIALE)

4. Annotazione n. 3182 del 07/04/2005 (EROGAZIONE A SALDO)

5. Annotazione n. 3716 del 22/04/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. Annotazione n. 4527 del 24/05/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. Annotazione n. 4731 del 31/05/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)

8. Annotazione n. 5336 del 22/06/2005 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)

9. Annotazione n. 6446 del 25/07/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)

10. Annotazione n. 9480 del 13/10/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)

11. Annotazione n. 9775 del 20/10/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)

12. Annotazione n. 10201 del 03/11/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)

13. Annotazione n. 4230 del 13/04/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

14. Annotazione n. 4231 del 13/04/2006 (RIDUZIONE DI SOMMA)

15. Annotazione n. 4232 del 13/04/2006 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)

16. Annotazione n. 4233 del 13/04/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

17. Annotazione n. 4640 del 28/04/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

18. Annotazione n. 5032 del 09/05/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

19. Annotazione n. 5626 del 25/05/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

20. Annotazione n. 6116 del 08/06/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

21. Annotazione n. 6727 del 06/07/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

22. Annotazione n. 7238 del 20/07/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

23. Annotazione n. 8366 del 07/09/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

24. Annotazione n. 9544 del 28/09/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

25. Annotazione n. 10002 del 06/10/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

26. Annotazione n. 10852 del 19/10/2006 (RIDUZIONE DI SOMMA)

27. Annotazione n. 10853 del 19/10/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

28. Annotazione n. 10854 del 19/10/2006 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)

29. Annotazione n. 10972 del 21/10/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

30. Annotazione n. 386 del 17/01/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)

ANNOTAZIONE del 19/10/2006 - Registro Particolare 10853 Registro Generale 55855

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 46492 del 02/10/2006

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 8246 del 2003

TRASCRIZIONE del 31/10/2012 - Registro Particolare 25387 Registro Generale 37814

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 61900/30644 del 24/10/2012

ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 18585 del 29/07/2016

ISCRIZIONE del 28/12/2012 - Registro Particolare 7671 Registro Generale 44869

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 62270/30917 del 21/12/2012

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2694 del 10/06/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 212 del 14/01/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 341 del 15/01/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del 29/07/2016 - Registro Particolare 18585 Registro Generale 30485

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 69037/35673 del 27/07/2016

ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 25387 del 2012

TRASCRIZIONE del 13/11/2019 - Registro Particolare 31119 Registro Generale 49764

Pubblico ufficiale MILESI ANDREA Repertorio 183/132 del 07/11/2019

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

TRASCRIZIONE del 22/07/2020 - Registro Particolare 15693 Registro Generale 24803

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O CORTE D'APPELLO BRESCIA Repertorio 4193/2020 del 08/07/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**LOTTO D3**

*Descrizione sintetica: Trattasi di area edificabile. La potenzialità edificatoria dell'area oggetto della presente deriva dalla suddivisione della potenzialità edificatoria della lotizzazione iniziale nei singoli lotti che la compongono. Attualmente tale suddivisione non è stata aggiornata e l'ufficio tecnico del Comune di Torbole Casaglia ha fornito allo scrivente un indice edificatorio pari a 0,75 mq/mq che equivalgono al presente lotto a SLP = 221,25 mq. La valutazione della presente area viene quindi effettuata basandosi sulla citata potenzialità edificatoria rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di Torbole Casaglia.*

*Ubicazione: via S.Filastrio SNC*

*Identificativi catastali: NCEU Foglio 18, Mappale 333*

*Quota di proprietà: 1*

*Diritto di proprietà: Proprietà*

*Divisibilità dell'immobile: No*

*Più probabile valore in libero mercato:*

**€. 50.000,00 (euro cinquantamila/00).**

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

**€. 42.500,00 (euro quarantaduemilacinquecento/00).**

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

L'immobile, visto lo stato di fatto, le dimensioni e l'ubicazione è da ritenersi commerciabile; deve essere considerato che l'attuale mercato edilizio è in regressione e che quindi non agevola le compravendite.

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità catastale  Si  No

Conformità titolarità  Sì  No

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

Immobile occupato  Sì  No

Spese condominiali arretrate  Sì  No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  Sì  No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  Sì  No

### **Limitazioni**

Assunzioni limitative  Sì  No

Condizioni limitative  Sì  No

### **Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

TRASCRIZIONE del 26/01/2001 - Registro Particolare 2431 Registro Generale 3501

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 24200 del 23/01/2001

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 13/05/2003 - Registro Particolare 14337 Registro Generale 22975

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 32174 del 05/05/2003

ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

ISCRIZIONE del 15/07/2003 - Registro Particolare 8246 Registro Generale 33933

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 33017/12835 del 10/07/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2246 del 11/03/2004 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 9072 del 26/10/2004 (EROGAZIONE PARZIALE)

3. Annotazione n. 11053 del 26/11/2004 (EROGAZIONE PARZIALE)

4. Annotazione n. 3182 del 07/04/2005 (EROGAZIONE A SALDO)

5. Annotazione n. 3716 del 22/04/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. Annotazione n. 4527 del 24/05/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. Annotazione n. 4731 del 31/05/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)

8. Annotazione n. 5336 del 22/06/2005 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)

9. Annotazione n. 6446 del 25/07/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)

10. Annotazione n. 9480 del 13/10/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)

11. Annotazione n. 9775 del 20/10/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)

12. Annotazione n. 10201 del 03/11/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)

13. Annotazione n. 4230 del 13/04/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

14. Annotazione n. 4231 del 13/04/2006 (RIDUZIONE DI SOMMA)

15. Annotazione n. 4232 del 13/04/2006 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)

16. Annotazione n. 4233 del 13/04/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

17. Annotazione n. 4640 del 28/04/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

18. Annotazione n. 5032 del 09/05/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

19. Annotazione n. 5626 del 25/05/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

20. Annotazione n. 6116 del 08/06/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

21. Annotazione n. 6727 del 06/07/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

22. Annotazione n. 7238 del 20/07/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

23. Annotazione n. 8366 del 07/09/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

24. Annotazione n. 9544 del 28/09/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

25. Annotazione n. 10002 del 06/10/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

26. Annotazione n. 10852 del 19/10/2006 (RIDUZIONE DI SOMMA)

27. Annotazione n. 10853 del 19/10/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

28. Annotazione n. 10854 del 19/10/2006 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)

29. Annotazione n. 10972 del 21/10/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

30. Annotazione n. 386 del 17/01/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)

ANNOTAZIONE del 19/10/2006 - Registro Particolare 10853 Registro Generale 55855

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 46492 del 02/10/2006

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 8246 del 2003

TRASCRIZIONE del 31/10/2012 - Registro Particolare 25387 Registro Generale 37814

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 61900/30644 del 24/10/2012

ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 18585 del 29/07/2016

ISCRIZIONE del 28/12/2012 - Registro Particolare 7671 Registro Generale 44869

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 62270/30917 del 21/12/2012

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2694 del 10/06/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 212 del 14/01/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 341 del 15/01/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del 03/06/2013 - Registro Particolare 13039 Registro Generale 18624

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 63088/31454 del 24/05/2013

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

TRASCRIZIONE del 29/07/2016 - Registro Particolare 18585 Registro Generale 30485

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 69037/35673 del 27/07/2016

ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 25387 del 2012

TRASCRIZIONE del 22/07/2020 - Registro Particolare 15693 Registro Generale 24803

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O CORTE D'APPELLO BRESCIA Repertorio 4193/2020 del 08/07/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Indice**

COMUNE A TUTTI I LOTTI .....	46
1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	46
2. Analisi estimativa .....	47
3. Riepilogo dei valori di stima .....	50
4. Dichiarazione di rispondenza .....	56
5. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione .....	58

## **COMUNE A TUTTI I LOTTI**

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

- in data **13/10/2020**, mediante posta elettronica certificata, viene convocato presso

la cancelleria delle esecuzioni immobiliari, in quanto nominato CTU, per l'esecuzione

immobiliare in oggetto;

- contestualmente alla nomina del CTU viene nominato l'avv. Irene Lavini custode degli

immobili oggetto di relazione;

- in data **21/10/2020**, mediante modalità telematica, accetta l'incarico conferito e

presta giuramento;

- l'incarico prevede la redazione di stima degli immobili pignorati ai sensi del "Art. 173

bis Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto" Legge 80 del 14 maggio

2005; avendo fissato l'udienza di comparizione delle parti in data **24/02/2020**, la

relazione peritale CTU deve essere depositata 30 giorni prima e quindi entro il

**25/01/2020;**

- il CTU esegue visure catastali e ipotecarie attraverso il canale telematico Sister;

- il CTU richiede ed ottiene copia dell'atto di provenienza degli immobili oggetto della

presente;

- il CTU richiede presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di BRESCIA (BS) eventuali con-

tratti di locazione e preliminari di vendita;

- il CTU richiede accesso agli atti presso il Comune di Travagliato (BS) e Torbole Ca-

saglia (BS);

- in data **17/11/2020**, si reca nel Comune di Travagliato presso l'ufficio tecnico del

Comune effettua l'accesso agli atti duplicando i titoli autorizzativi degli immobili;

- in data **18/11/2016** si reca presso gli immobili per eseguire il sopralluogo;

- in data **26/11/2020** e **02/12/2020**, si reca nel Comune di Torbole Casaglia presso

l'ufficio tecnico del Comune effettua l'accesso agli atti duplicando i titoli autorizzativi

degli immobili;

- in data **23/01/2021** è stata concessa proroga di giorni 90 per cui la nuova sca-

denza, in cui deve essere depositata la relazione peritale CTU, è il giorno

**25/04/2021;**

- Termina l'incarico con la consegna della relazione fornendo copia alla parti.

## **2. 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 proba-**

**bile valore in libero mercato**" e del "**più probabile valore di mercato in con-**

**dizioni 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'im-

mobile 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**

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. La presente perizia di stima si fonda sull'analisi dei dati forniti; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi messi a disposizione al perito.

#### **Condizioni limitative**

Non vi sono particolari condizioni limitative all'incarico e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazioni.

#### **Verifica del migliore e più conveniente uso <sup>1</sup> (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

**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<sup>2</sup> con nr. 7 comparabili

Sistema di Stima<sup>3</sup>

MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili

Sistema di ripartizione<sup>4</sup>

Analisi di regressione<sup>5</sup> semplice con nr. \_\_\_\_\_ dati campione

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

Altro \_\_\_\_\_

Finanziario<sup>6</sup>

Capitalizzazione diretta<sup>7</sup>

Capitalizzazione finanziaria<sup>8</sup>

Analisi del flusso di cassa scontato<sup>9</sup>

Dei costi<sup>10</sup>

**3. Riepilogo dei valori di stima**

**LOTTO A1**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 15 Sezione NCT Map-

pale 36 Subalterno 8 - cat. A/2 , Classe 3 , consistenza 7,5 vani e rendita € 406,71

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€.**

**156.000,00** diconsì Euro **centocinquantaseimila/00**. Essendo in esecuzione la quota di proprietà pari ad 1/2 , il valore da attribuire al lotto è paria a **€. 78.000,00 (euro settantottomila/00)**.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 132.600,00** diconsì Euro **centotrentaduemilaseicento/00**. Essendo in esecuzione la quota di proprietà pari ad 1/2 , il valore da attribuire al lotto è paria a **€. 3.450,00 (euro tremilaquattrocentocinquanta/00)**.  
Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

#### **LOTTO A2**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 15 Sezione NCT Mappale 180 Subalterno 7 - cat. C/6 , Classe 2 , consistenza 11 mq, superficie catastale 13 mq e rendita € 28,97

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 8.125,00** diconsì Euro **ottomilacentoventicinque/00**. Essendo in esecuzione la quota di proprietà pari ad 1/2 , il valore da attribuire al lotto è paria a **€. 4.060,00 (euro quattromilasessanta/00)**.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 6.900,00** diconsì Euro **seimilanovecento/00**. Essendo in esecuzione la quota di proprietà pari ad 1/2 , il valore da attribuire al lotto è paria a **€. 3.450,00 (euro tremilaquattrocentocinquanta/00)**.  
Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

**LOTTO B1**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 16 Sezione NCT Map-  
pale 158 Subalterno 711 - cat. C/6 , Classe 2 , consistenza 13mq e rendita € 26,86

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 5.500,00**  
diconsì Euro **cinquemilacinquecento/00.**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base  
d'asta, viene quantificato in **€. 4.700,00** diconsì Euro **quattromilasettecento /00.**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

**LOTTO B2**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 16 Sezione NCT Map-  
pale 158 Subalterno 712 - cat. C/6 , Classe 2 , consistenza 13mq e rendita € 26,86

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 5.500,00**  
diconsì Euro **cinquemilacinquecento/00.**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base  
d'asta, viene quantificato in **€. 4.700,00** diconsì Euro **quattromilasettecento /00.**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

**LOTTO B3**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 16 Sezione NCT Map-  
pale 158 Subalterno 721 - cat. C/6 , Classe 2 , consistenza 13mq e rendita € 26,86

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 5.500,00**  
diconsì Euro **cinquemilacinquecento/00.**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base

d'asta, viene quantificato in **€. 4.700,00** diconsì Euro **quattromilasettecento /00.**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

#### **LOTTO B4**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 16 Sezione NCT Map-  
pale 158 Subalterno 804 - cat. C/6 , Classe 2 , consistenza 12mq e rendita € 24,79

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 5.100,00**  
diconsì Euro **cinquemilacento/00.**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base  
d'asta, viene quantificato in **€. 4.300,00** diconsì Euro **quattromilatrecento/00.**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

#### **LOTTO B5**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 16 Sezione NCT Map-  
pale 158 Subalterno 807 - cat. C/6 , Classe 2 , consistenza 12mq e rendita € 24,79

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 5.100,00**  
diconsì Euro **cinquemilacento/00.**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base  
d'asta, viene quantificato in **€. 4.300,00** diconsì Euro **quattromilatrecento/00.**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

#### **LOTTO B6**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 16 Sezione NCT Map-  
pale 158 Subalterno 808 - cat. C/6 , Classe 2 , consistenza 12mq e rendita € 24,79

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 5.100,00**

diconsì Euro **cinquemilacento/00.** (vedasi analisi estimativa allegato I )

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base

d'asta, viene quantificato in **€. 4.300,00** diconsì Euro **quattromilatrecento/00.**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

### **LOTTO C**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 18 Sezione NCT Map-

pale 218 Subalterno 77 - cat. C/6 , Classe 1 , consistenza 16mq e rendita € 28,10

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 6.750,00**

diconsì Euro **seimilasettecentocinquanta/00.** (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 **€. 5.750,00** diconsì Euro **cinquemilasettecentocinquanta/00.**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

### **LOTTO D1**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 18 Sezione NCT Map-

pale 327 – qualità SEMINATIVO IRRIGUO, Classe 1 , superficie 07 are 18 ca, reddito

dominicale € 3,34 e reddito agrario € 7,05.

La potenzialità edificatoria dell'area oggetto della presente deriva dalla suddivisione

della potenzialità edificatoria della lottizzazione iniziale nei singoli lotti che la compon-

gono. Attualmente tale suddivisione non è stata aggiornata e l'ufficio tecnico del Co-

mune di Torbole Casaglia ha fornito allo scrivente un indice edificatorio pari a 0,75

mq/mq che equivalgono al presente lotto a SLP = 538,50 mq. La valutazione della presente area viene quindi effettuata basandosi sulla citata potenzialità edificatoria rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di Torbole Casaglia.

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in €. **121.000,00** diconsì Euro **centoventunomila/00**.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in €. **102.800,00** diconsì Euro **centoduemilaottocento/00**).

#### **LOTTO D2**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 18 Sezione NCT Mappale 329 – qualità SEMINATIVO IRRIGUO, Classe 1 , superficie 11 are 80 ca, reddito dominicale € 5,48 e reddito agrario € 11,58.

La potenzialità edificatoria dell'area oggetto della presente deriva dalla suddivisione della potenzialità edificatoria della lottizzazione iniziale nei singoli lotti che la compongono. Attualmente tale suddivisione non è stata aggiornata e l'ufficio tecnico del Comune di Torbole Casaglia ha fornito allo scrivente un indice edificatorio pari a 0,75 mq/mq che equivalgono al presente lotto a SLP = 885,00 mq. La valutazione della presente area viene quindi effettuata basandosi sulla citata potenzialità edificatoria rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di Torbole Casaglia.

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in €. **197.000,00** diconsì Euro **centonovantasettemila/00**.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base

d'asta, viene quantificato in **€. 167.500,00** diconsì Euro **centosessantasettemila-  
cinquecento/00.**

### **LOTTO D3**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 18 Sezione NCT Map-  
pale 333 – qualità SEMINATIVO IRRIGUO, Classe 1 , superficie 02 are 95 ca, reddito  
dominicale € 1,37 e reddito agrario € 2,89.

La potenzialità edificatoria dell'area oggetto della presente deriva dalla suddivisione  
della potenzialità edificatoria della lottizzazione iniziale nei singoli lotti che la compon-  
gono. Attualmente tale suddivisione non è stata aggiornata e l'ufficio tecnico del Co-  
mune di Torbole Casaglia ha fornito allo scrivente un indice edificatorio pari a 0,75  
mq/mq che equivalgono al presente lotto a SLP = 221,25 mq. La valutazione della  
presente area viene quindi effettuata basandosi sulla citata potenzialità edificatoria  
rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di Torbole Casaglia.

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 50.000,00**  
diconsì Euro **cinquantamila/00.** (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 **€. 42.500,00** diconsì Euro **quarantaduemilacinque-  
cento/00.**

#### **4. Dichiarazione di rispondenza**

Il sottoscritto **Ing. Alberto Gandossi**, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia  
di Brescia al n° 6078, con studio in Via Piave n°3 Berlingo (BS), Tel. 0309973119,  
posta elettronica [alberto@studiogandossi.it](mailto:alberto@studiogandossi.it) – posta certificata [56](mailto:alberto.gandossi@ing-</a></p></div><div data-bbox=)

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

### **DICHIARA**

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

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 23 /04/2021

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

n° 7 relazioni peritali, comprese di ogni singolo lotto e corredate ciascuna da fascicolo con allegati;

Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato e in condizioni di vendita forzata

Elaborati fotografici degli esterni e interni

Estratto mappa catastale

Estratto Elaborato Planimetrico di subalternazione ed elenco immobili

Visura storica per immobile e Scheda catastale

Ispezioni telematiche

Copia titoli autorizzativi

Certificato di destinazione urbanistica

Copia atto di provenienza

Attestazione Agenzie Entrate comprovante l'assenza/presenza di contratti di locazione

Attestato di Certificazione Energetica

Altre ed eventuali

## Note di riferimento

<sup>1</sup> Migliore e più conveniente uso (HBU, Highest and Best Use): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito.

La scelta del più conveniente e miglior uso, avviene alle seguenti condizioni e verifiche:

- vincolo tecnico: la trasformazione deve essere fisicamente e tecnicamente realizzabile;
- vincolo giuridico: la trasformazione deve essere legalmente consentita;
- vincolo di bilancio: la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile;

- vincolo economico: la trasformazione deve essere economicamente conveniente, ossia deve fornire un valore di trasformazione maggiore o eguale al valore attuale.

<sup>2</sup> Metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA): rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il MCA è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione. Il MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il MCA è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.

<sup>3</sup> Sistema di stima: tale metodo si basa su di un sistema di equazioni lineari che viene risolto grazie al ricorso del calcolo matriciale. Il procedimento di stima è normalmente utilizzato per determinare il valore delle caratteristiche inestimabili detti prezzi edonici (panoramicità, inquinamento, affacci, ecc.).

<sup>4</sup> Sistema di ripartizione: è una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un immobile, in prezzi medi unitari, riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono. Ove le caratteristiche superficiali esauriscono in massima parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normalmente quelle superficiali. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiali si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.

<sup>5</sup> Analisi di regressione: questa procedura estimativa trova applicazione nelle stime degli immobili su larga scala (mass appraisal) e riguarda il processo di valutazione di un insieme di immobili simili tra loro. Si tratta di un modello tipo statistico-matematico fondato su un'equazione che stima l'immobile oggetto di valutazione attraverso l'interpolazione della funzione di regressione. Per regressione si intende la dipendenza di una variabile (dipendente) da un'altra variabile (indipendente). Questo modello mira a spiegare la relazione di tipo causa-effetto esistente tra l'insieme delle variabili fisiche (es. superfici, tecniche, economiche, ecc., dette variabili indipendenti e la variabile dipendente o spiegata, come ad esempio il prezzo di mercato).

<sup>6</sup> Metodo finanziario: consiste nello stimare un bene attraverso la somma economica dei redditi presenti e futuri che può fornire l'immobile oggetto di stima. La ricerca dei redditi deve essere fatta sul mercato attraverso la verifica dei canoni di locazione di immobili simili a quelli oggetto di stima.

<sup>7</sup> Capitalizzazione diretta (Direct capitalization): permette di determinare il Valore di un immobile attraverso la formula  $V = R / i$  dove R è il reddito netto (o lordo) normale e continuativo che può fornire l'immobile e i è il saggio di capitalizzazione netto (o lordo); il saggio di capitalizzazione non è un grandezza espressa direttamente dal mercato, ma si ottiene dal rapporto tra i redditi e i prezzi espressi dal mercato.

<sup>8</sup> Il metodo della capitalizzazione finanziaria (Yield capitalization): stima il Valore attraverso attualizzazione della somma algebrica di redditi variabili e di costi variabili e del Valore di rivendita scontato al momento di stima. Questo metodo mira ad analizzare la simulazione finanziaria di un intero ciclo finanziario dal momento dell'acquisto al momento della rivendita finale.

<sup>9</sup> Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analysis - DCFA) è strettamente legato all'analisi degli investimenti immobiliari, mira a determinare il saggio di rendimento. Nel caso in cui il saggio d'investimento è conosciuto, l'analisi del flusso di cassa può essere utilizzata per la stima del valore dell'immobile.

<sup>10</sup> Metodo dei costi: determina il valore di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerati gli eventuali deprezzamenti. I tre principali tipi di deprezzamento od obsolescenza sono: il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna o economica.